REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00724
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-24-1927

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, 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 2024**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por PER1 contra la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00445 de fecha 10 de octubre de 2023, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00724
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 16 de abril de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Ernesto Mateo Cuevas, actuando como abogado constituido de PER3

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por PER4 mediante memorial depositado en fecha 1 de mayo de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Lcdo. Ramón Stalin Encarnación Tejeda.

II. Antecedentes

3. En ocasión de: a) una litis sobre derechos registrados en demolición de estructura en relación con la unidad funcional núm. 2-A, apto. 201 del condominio Ana Sofía I, ubicado dentro de la parcela núm. NSS1 Distrito Nacional, incoada por PER2 contra PER5 y b) la demanda reconvencional en reparación de daños y perjuicios incoada por PER6 contra PER4 la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0311-2022-S-00115 de fecha 4 de julio de 2022, que acogió parcialmente la referida litis y ordenó la demolición de la estructura

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00724
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

construida en el espacio correspondiente a la terraza del indicado inmueble y rechazó la demanda reconvencional.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por PER6 dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00445 de fecha 10 de octubre de 2023, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado por la señora PER6 por intermediación del abogado doctor PER7 en contra de la sentencia incidental núm.0311-2022-S-000015, de fecha 4 de julio de 2022, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, respecto a la Litis sobre derechos Registrados en demolición o desmonte de estructura, la cual tiene como objeto el inmueble identificado con la designación catastral Designación catastral NSS2 2-A, del Distrito Nacional, extensión superficial de 260.96 metros cuadrados, del Condominio Anna Sofía I., conforme los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, rechaza la acción recursiva interpuesta por la señora PER8 del Corazón de PER9 en consecuencia, confirma la sentencia atacada objeto de esta acción recursiva, por los motivos antes indicados. **TERCERO:**Condena a la parte recurrente PER8 del Corazón de PER9 al pago de las costas del proceso a favor y provecho del Dr. PER10 quienes afirman haberla avanzado en su totalidad. **CUARTO:**Ordena el desglose de las piezas aportadas por las partes en el curso del proceso, advirtiendo a la secretaría que, de cada una de esos documentos, deberá dejar copia certificada del mismo en el expediente y que los mismos deberán ser entregados a la persona que haya depositado la pieza a desglosar

debidamente identificada; **QUINTO**: Comunicar esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez transcurridos los plazos que correspondan" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación al derecho de defensa, tutela judicial efectiva y debido proceso de ley. **Segundo medio:** Errónea aplicación de la norma jurídica y desnaturalización de los hechos. **Tercer medio**: Falta de base legal. **Cuarto medio**: Violación a la ley y falta de motivos" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

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.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00724
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Sobre el defecto de la parte recurrida

7. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria del defecto de la parte recurrida conforme lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

8. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 372/2024 de fecha 19 de abril de 2024, instrumentado por PER11 alguacil ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a la parte recurrida.

9. En ese orden, se comprueba que PER2 por mediación de su abogado constituido Lcdo. PER12 depositó ante esta Suprema Corte de Justicia en fecha 1 de mayo de 2024 su memorial de defensa, sin embargo, hasta la fecha no ha procedido a realizar el depósito de la notificación correspondiente, conforme establece el artículo 21, párrafo I de la Ley núm. 2-23.

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

10. En vista de que hasta el momento la parte recurrida no ha depositado el acto de notificación del memorial de defensa procede declararla en defecto, quedando desechado el memorial de defensa depositado, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

a) en cuanto al interés casacional

11. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación esta Tercera Sala procederá a examinar si el recurso de casación 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.

12. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema*[2].

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

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00724
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

13. 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 glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; 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*[3].

14. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su test de validación normativo de legitimización es distinto y está, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho*

[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-2043, 29 de septiembre de 2023, BJ. 1354.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00724
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[4].

15. Conviene destacar 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 lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[5].

16. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que en su primer medio de casación, la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos al igual que el tribunal de primer grado y violó su derecho de defensa al no permitirle aportar las pruebas que fundamentaban sus pretensiones; en su segundo medio aduce que existe desnaturalización y contradicción al haberse acumulado pedimentos sobre peritajes lo que violenta el debido proceso; en su tercer medio aduce falta de base legal al no ponderarse los elementos del juicios; y en su cuarto medio señala falta de motivos y contradicción al haberse distorsionado los hechos reales y el derecho; de ahí

[4] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, de 31 de agosto de 2023, BJ. 1353.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, de 31 de agosto de 2023, BJ. 1353.

que al tratarse de medios apoyados en la noción de infracciones procesales estos deben ser valorados de forma directa sin que sea necesario acudir al denominado examen de admisibilidad previa que consagra el ordenamiento jurídico, en tanto que se trata de situaciones que corresponden al interés casacional presunto según resulta del artículo 12 de la referida ley de casación.

17. Para apuntalar su primero, segundo y aspectos del tercero y del cuarto medios de casación, analizados de manera conjunta por estar vinculados, la parte recurrente alega, en esencia, que al tribunal *a quo* le fueron solicitadas como medidas de instrucción la realización de un descenso al inmueble para demostrar que la construcción o remodelación realizada no invadía la propiedad del apartamento del tercer piso, así como la elaboración de un informe técnico a cargo de un perito del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (Codia) con el propósito de determinar la calidad y factibilidad de la terraza, sin embargo, la alzada decidió acumularlos para decidirlos después de cerrada la etapa de pruebas, procediendo posteriormente a rechazar el recurso de apelación argumentando falta de pruebas, con lo cual se transgredió el espíritu de la ley y el debido proceso establecido en la Constitución ya que al haber acumulado las medidas rogadas quedaban pruebas pendientes a favor de la parte recurrente de las cuales no se sabía su suerte y que la obligaron a concluir sin esos medios

probatorios violentándose con ello su derecho de defensa, máxime cuando la alzada no ofreció ningún tipo de justificación para acumularlas y luego rechazarlas con el fondo.

18. Continúa argumentando la parte recurrente que el tribunal *a quo* incurre en desnaturalización de los hechos, ilogicidad y contradicción debido a que interpretó erróneamente el tema que era objeto de debate y que fue tratado en la asamblea de fecha 10 de marzo de 2021, celebrada por los propietarios del condominio Anna Sofía I, ya que en dicha reunión nunca estuvo en discusión el derecho de propiedad ni la existencia de la construcción o remodelación del techado de la terraza, sino que lo debatido era el tipo de materiales que debían ser utilizados; que era deber del tribunal *a quo* determinar la verdad material independientemente de lo afirmado por la parte demandante y no darlas como válidas por el solo hecho de las excepciones del artículo 6 del reglamento sin antes haber realizado la debida comprobación de cuál era el tipo de construcción que se realizaba, si esta requería el consentimiento unánime de todos los propietarios o si ya había sido otorgado en la asamblea del 10 de marzo de 2021; que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta que ya la construcción había sido aprobada y que lo único que estaba en discusión era lo relativo a la fachada.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00724
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

19. En cuanto a los alegatos relativos a la violación del derecho de defensa y el debido proceso por haber el tribunal *a quo* acumulado las medidas de instrucción que le fueron solicitadas y luego haberlas rechazado al momento de decidir el fondo sin establecer ningún tipo de motivación al respecto, del examen de la sentencia impugnada se verifica que ciertamente en la audiencia celebrada por la alzada en fecha 24 de enero de 2023 la actual parte recurrente solicitó al tribunal como medidas de instrucción la realización a su cargo de un informe elaborado por un ingeniero o agrimensor y el descenso al inmueble, pedimentos a los cuales se opuso la parte recurrida y que la alzada decidió acumular.

20. Luego, en la misma sentencia impugnada y previo a decidir sobre el fondo del recurso de apelación el tribunal *a quo* decidió rechazar las indicadas medidas de instrucción sustentado su decisión en los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"9. Que el tribunal, en aplicación del principio de concentración procesal y de celeridad se puede acumular las medidas para ser resuelta antes de conocerse el fondo del asunto, que en ese sentido esta corte después de verificar la glosa que reposa en el expediente entiende pertinente rechazar las solicitudes, en virtud de que, el tribunal se encuentra edificado sobre el presente proceso, valiendo decisión sin hacerlo constar en el dispositivo" (sic).

21. Sobre el particular, conviene destacar que es jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia que *ante la solicitud de una medida de instrucción, el*

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00724
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

tribunal puede reservarse la facultad de ordenarla más tarde en el proceso si considera que no se encuentra al momento de la solicitud, en condiciones de verificar su pertinencia[6]*;* asimismo, ha sido juzgado por esta alta corte que *una sentencia que rechaza un pedimento destinado a que se realice un peritaje está correctamente motivada cuando los jueces expresan que poseen ya elementos de juicio suficientes para estatuir inmediatamente o que su convicción se ha formado por otros medios de prueba presentes en el proceso*[7].

22. Conforme con lo expresado en el apartado que antecede y contrario a las violaciones denunciadas por la parte recurrente, los tribunales de fondo no incurren en vicio casacional alguno cuando deciden acumular medidas de instrucción que a su soberana apreciación no resulten útiles para la sustanciación del proceso en el momento en que son rogadas, en tanto que esa posibilidad permite evitar retardar de manera innecesaria los procesos y por tanto garantizar adecuadamente el principio de economía procesal, tal y como se verifica ocurrió en la especie.

23. Sumado a lo anterior, tampoco constituye un déficit motivacional el hecho de que los tribunales rechacen una medida de instrucción estableciendo que se encuentran suficientemente edificados por las demás piezas probatorias que constan en el expediente, debido a que ese razonamiento resulta

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 325, 28 de abril de 2021, BJ. 1325.
[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 18, 16 de noviembre 2011, BJ. 1212.

suficiente para justificar la denegación de la solicitud planteada conforme así ha sido reconocido válidamente por esta Suprema Corte de Justicia y cuyo caso se comprueba se suscitó en el presente, motivos por los cuales procede desestimar los aspectos analizados de los medios reunidos.

24. En cuanto a la alegada desnaturalización de los hechos consistente en que el tribunal *a quo* interpretó erróneamente el objeto del debate, la valoración de este aspecto de los medios reunidos requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que PER2 incoó una litis sobre derechos registrados en demolición de estructura contra PER1 en relación con el inmueble de referencia, la cual fue decidida por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional mediante la sentencia núm. 0311-2022-S-00115 de fecha 4 de julio de 2022, la cual acogió parcialmente la referida demanda y ordenó la demolición de la estructura construida, fundamentando su decisión en esencia, en que de conformidad con las pruebas que fueron aportadas se comprobaba que las reparaciones realizadas por la parte demandada no se ajustaban al tipo de modificaciones aprobadas por el régimen de condominio, afectando de manera negativa la estructura física del edificio y lesionando evidentemente el derecho de propiedad de la parte demandante al traspasar

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00724
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

el límite del espacio que divide ambas unidades funcionales; que conforme con el acta de asamblea celebrada en fecha 10 de marzo de 2021 la construcción realizada en la terraza del apartamento 201 no cumplía con los parámetros aprobados previamente por el edificio ya que no respetaba su fachada, además de que dicha asamblea solo contó con 6 votos y no con el consentimiento unánime de los propietarios para que tuviera validez en violación del artículos 6 párrafo II, 13, literal d, capítulo IV, 7 capítulo V, del reglamento de dicho condominio y los artículos 7 y 8 de la Ley núm. 5038-58 sobre Condominios, los cuales de manera general establecen que para las modificaciones que afecten la seguridad o estética del edificio o los servicios comunes se requiere el consentimiento unánime de todos los propietarios; b) dicha decisión fue recurrida en apelación por PER1 quien en apoyo de su recurso argumentó en esencia, que de conformidad con el reglamento del condominio y el certificado de título de los apartamento 2-A (201) y 2-B (202) a estos les corresponde una terraza que es un sector de uso exclusivo y gozan de ese derecho; que en la asamblea de fecha 10 de marzo de 2021 no se aprobó la construcción o modificación del espacio exclusivo —terraza— del apartamento 2-A ya que ello no era el tema de agenda por no ser controvertido, sino cuál era el material a usar y la terminación de la remodelación de dicha terraza; que evidentemente lo tratado no requería la

aprobación unánime de los propietarios puesto que eso no era el tema; que la parte demandante tenía conocimiento de cuál era la controversia a tratar debido a que fue el secretario del condominio; que la parte demandante sólo objetaba el material que a su entender no era adecuado para el remozamiento de la terraza, no así el derecho exclusivo; mientras que de su lado la parte recurrida solicitó el rechazo de recurso de apelación por improcedente, mal fundado y carente de base legal, indicando que la decisión de primer grado aplicó de forma atinada el derecho; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma como consta en parte anterior de esta sentencia.

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

"16… es necesario identificar la normativa aplicable, en ese sentido, es cabe señalar el contenido del artículo 8 de la ley 5038-58 de condominios: "Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para construir nuevos pisos o realizar obras o instalaciones nuevas que afecten el edificio o sus dependencias, salvo disposición contraria en el reglamento. Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan el número de las cosas comunes o que limiten la copropiedad." 17. De la misma manera el artículo 3.- (Modificado por la ley 108-05, Art. 124), dispone: "Cada titular es propietario de la unidad exclusiva que le corresponde y copropietario de los sectores comunes y del terreno. Los propietarios podrán extender o restringir el uso de sectores comunes y aun limitar el uso de algunos de ellos a los titulares de las unidades a las que sirven". 18. De la lectura de los artículos antes plasmados se desprende que, no existe prohibición para que los propietarios realicen modificaciones,

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00724
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

construcciones, extensiones, entre otros, que afecten el edificio o sus dependencias, siempre que las mismas se realicen con el consentimiento de todos los propietarios, sin que sea necesario especificar la forma en que debe operar dicho consentimiento, o sea, no obligando a que dicho consentimiento sea escrito, ni expreso. En tal sentido, que la modificación hecha en el piso 201 del Condominio PER13 I, la construcción de la terraza señalada, fue realizada, sin que exista prueba que haga valer que existiera acuerdo para la construcción hecha por la hoy recurrente. A, que es de uso exclusivo, violentando con ello el reglamento del residencial y la Ley 5038 sobre condominios. 19. Que conforme a lo ut supra no se advierte que los hoy recurrentes los señores PER14 y PER15 no es un hecho controvertido que ellos estén construyendo una terraza en el piso 201, ya que según el certificado solo cuentan con terrazas los segundos niveles del condominio PER16 I, que mediante la asamblea de fecha 1 de marzo del año 2021, se presentó el proyecto de la construcción de la terraza del piso 201 y que la misma no cumple con los paramentos aprobados previamente por el edificio, correspondiente a la terraza levantada previamente del piso 202, no poseían la exclusividad de la estructura edificada en el apartamento 2-A o 201, sino que mediante argumentos inverosímiles crean una situación de que le dejen terminar la terraza para luego realizar los arreglos de dicha estructura para no cambiar la fachada del condominio, no probando mediante acta de asamblea de condómines, y de manera expresa dicen los estatutos de dicho condominio que tienen que estar de acuerdo todos los propietarios de las unidades funcionales, que en la especie la aprobación de todos los condóminos a dichos trabajos no ha ocurrido, por lo que en esas atenciones procede rechazar el recurso que nos apodera por falta de pruebas, y consecuentemente confirma en todas sus partes la sentencia impugnada" (sic).

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00724
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

26. Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que para el tribunal *a quo* rechazar el recurso de apelación y confirmar la decisión del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original estableció en esencia, que si bien el reglamento que rige al condominio Anna Sofía I no prohíbe a los propietarios de unidades funcionales que realicen modificaciones, construcciones, extensiones, entre otros, que afecten el edificio o sus dependencia, esto es a condición de que se realicen con el consentimiento de todos los propietarios, sin que sea necesario especificar la forma en que dicha anuencia debe operar según lo disponen los artículos 8 de la Ley núm. 5038-58 sobre Condominios, 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, 6, párrafo II, 13, literal d, capítulo IV y 7, capítulo V del reglamento del referido condominio; que en la especie, la parte recurrente y demandada primigenia no demostró que existiera prueba de que haya un acuerdo por parte de todos los propietarios para la construcción o remodelación realizada por ella y que el acta de asamblea de fecha 10 de marzo de 2021 aportada al proceso en la que se sometió a votación el proyecto para la construcción de la terraza tampoco cumple con los parámetros aprobados previamente por el edificio, en tanto que solo fue aprobada por 6 votos presentes.

27. Sobre la desnaturalización alegada conviene destacar que esta Suprema Corte de Justicia ha sostenido la jurisprudencia de que dicho vicio se

configura cuando *los jueces dan a los hechos un sentido distinto al que realmente tienen, o que se aparten del sentido y alcance de los testimonios o de los documentos*[8].

28. En ese tenor, sostiene la parte recurrente que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos al interpretar erróneamente el objeto de la demanda debido a que lo realmente debatido y que fue discutido en la asamblea de fecha 10 de marzo de 2021 era cuál sería el tipo de material que debía utilizarse para la remodelación o construcción de la terraza y no los derechos de propiedad sobre esta o su existencia. En ese sentido, del análisis de la sentencia impugnada específicamente en su apartado 12, relativo a los argumentos en que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original fundamentó su decisión, se verifica que contrario a lo alegado por la parte recurrente la litis sobre derechos registrados incoada por PER2 tenía por objeto lograr la demolición de la referida terraza construida en la unidad funcional núm. 2-A, apto. 201 del condominio Anna Sofía I, argumentando en apoyo de ello que dicha cimentación fue iniciada de manera ilegal por PER6 la cual sobrepasaba el límite de copropiedad entre una unidad funcional y otra y que además afectaba la estructura física del condominio; es decir, que conforme con la información contenida en las decisiones emitidas por los tribunales de fondo los aspectos alegados por la parte recurrente

[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 45, 17 de septiembre de 2014, BJ. 1246.

relativos al tipo de materiales con que debía construirse la terraza del apto. 201 nunca fueron objeto de debate en este proceso, sino la ilegalidad o no de dicha construcción por contradecir las normas del mismo condominio tal y como fue valorado por el tribunal *a quo.* De hecho, en el apartado 8 del fallo objetado se consigna que para la parte recurrida oponerse a las medidas de instrucción que en su momento fueron solicitadas por la parte recurrente, indicó que estas no tendrían influencia en la suerte de proceso ya que el origen de la demanda incoada desde el primer grado no se refería al aspecto superficial de la construcción, sino a que fue realizada sin contar con la votación que ordena la ley del condominio ni el reglamento interno del edificio.

29. En el mismo orden anterior, se verifica que para adoptar su decisión el tribunal *a quo* valoró lo dispuesto por los artículos 6, párrafo II, 13, literal d, capítulo IV y 7, capítulo V del reglamento del condominio PER16 I, los cuales establecen en esencia, que para poder realizar obras o instalaciones que afecten al edificio, al solar, sus dependencia o su estructura externa ya sea por reparación, limpieza, seguridad, entre otros, se requerirá del consentimiento unánime de todos los propietarios del condominio, lo cual no pudo se comprobado por la alzada ya que al analizar la asamblea de fecha 10 de marzo de 2021 aportada al proceso, se pudo constatar que esta no cumplía con la

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00724
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

cantidad de votos necesarios establecidos por el reglamento interno para lograr obtener la autorización de iniciar trabajos de construcción o remodelación. De hecho, en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación fue depositada la referida acta de asamblea de fecha 10 de marzo de 2021 cuyo contenido también se alega fue desnaturalizado y de su examen esta Tercera Sala verifica que tal y como fue plasmado por el tribunal *a quo,* en esta no se constata la anuencia total de todos los propietarios del condominio Anna Sofía I, por lo que tal y como fue considerado por los tribunales de fondo, la referida construcción o remodelación de la terraza no cumplía con las normas del reglamento interno ni muchos menos las normas que rigen la materia.

30. De todo lo anteriormente expuesto se comprueba que contrario a lo denunciado, el tribunal *a quo* con su decisión no incurrió en la desnaturalización alegada, sino que por lo contrario ponderó y decidió el recurso de apelación ajustado a lo que fue argumentado y solicitado mediante la litis primigenia, motivos por los cuales se desestima este aspecto de los medios reunidos.

31. En cuanto a los alegatos concernientes a que el tribunal *a quo* no podía dar como válidos los argumentos de la parte recurrida y que primero debía comprobar el tipo de materiales de la construcción o si realmente ya contaba

con el voto de todos los propietarios, es preciso indicar que tal y como ha sido expuesto en los apartados que anteceden, el objeto de debate en la referida litis sobre derechos registrados no giró en torno a cuáles materiales debían ser utilizados en la construcción, sino si esta reunía las condiciones requeridas por las normas internas del condominio para ser iniciadas, es decir, si había sido realizada o no en forma ilegal, respecto a lo cual la alzada pudo determinar que ciertamente no contó con el voto de todos los propietarios de unidades funcionales de dicho condominio, ya que al verificar el acta de asamblea de fecha 10 de marzo PLA1 se pudo comprobar que cumpliera con la aprobación de todos los propietarios como así era exigido por el reglamento interno, de modo que al adoptar su decisión el tribunal *a quo* verificó y confirmó que la parte recurrente no aportó ningún medio de prueba mediante el cual se demostrara el consentimiento unánime de todos los propietarios de unidades funcionales del edificio para dar inicio a las construcciones o remodelación iniciada por la parte recurrente, el cual podía ser otorgado de forma expresa como escrita, pero que no se pudo comprobar en la especie, por lo que esta corte de casación no constata los vicios denunciados y por tanto, se desestima este aspecto de los medios reunidos.

32. En el desarrollo de otros aspectos de su tercer y cuarto medios de casación, analizados de manera conjunta por estar vinculados, la parte recurrente alega,

en esencia, que el tribunal *a quo* no valoró los testimonios de PER17 administrador del condominio y PER18 arquitecto que construyó el techo de la terraza, los cuales en sus respectivas calidades no dejaron dudas de la excelencia y legalidad de la construcción; que estos testimonios no fueron ni siquiera objeto de mención en la sentencia impugnada, es decir, que a su criterio estos no eran interesantes para la solución de la controversia.

33. Sobre este punto, es útil precisar que del examen de la sentencia impugnada se verifica que respecto de los medios probatorios depositados al tribunal *a quo* este hizo constar que fueron depositadas las mismas pruebas sometidas en el tribunal de primer grado. En ese sentido y contrario a lo alegado por la parte recurrente del análisis íntegro de la sentencia impugnada no se especifica que los referidos informes testimoniales hayan sido sometidos como medios probatorios al proceso conocido por el tribunal *a quo.* En situaciones similares, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido que *para que un tribunal incurra en el vicio de falta de ponderación de un documento, es preciso que el mismo haya sido depositado por una de las partes en el expediente relativo al caso y que las partes hayan tenido la oportunidad de pronunciarse sobre el mismo*[9]; situación que por analogía aplica al presente caso, en tanto que no se advierte

[9] SCJ, Tercera Sala, sent. SCJ-TS-22-0082, 25 de febrero de 2022, BJ. 1335.

que los referidos testimonios se encuentren descritos en la decisión objetada, así como tampoco la parte recurrente acreditó ante esta corte de casación constancia de haberlos sometido a la valoración de los jueces de fondo, por lo que esta Tercera Sala se encuentra impedida de valorar el vicio denunciado, motivos por los cuales este aspecto de los medios reunidos resultan inadmisible en casación.

34. Para apuntalar los últimos aspectos de su cuarto medio de casación, la parte recurrente sostiene en suma, que el tribunal *a quo* se contradice en su decisión al establecer que el consentimiento de los propietarios de unidades funcionales del condominio puede ser tácito o escrito para luego de esa realidad desconocer el contenido del acta de asamblea de fecha 10 de marzo de 2021; que al haberse realizado una corrección sin establecer si la parte recurrente entendía que no había error o que realizara sus observaciones al respecto constituye una violación al derecho de defensa; que en la especie se trataba no de un apellido o un nombre mal escrito, sino de una sustitución de partes lo que contradice el espíritu del error material y el derecho de la parte recurrente.

35. En cuanto a la alegada contradicción ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia *que el vicio de contradicción se configura cuando las afirmaciones que se pretenden contradictorias sean de forma tal que la existencia de una excluya o*

aniquile la posibilidad o existencia de la otra[10]. *Que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que se produzca una verdadera incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fueran estas de hechos o de derecho, entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia impugnada*[11].

36. En la especie, la contradicción argüida por la parte recurrente se refiere al a la afirmación realizada por el tribunal *a quo* en el apartado 18 de su decisión al establecer que el consentimiento de los propietarios de unidades funcionales del precitado condominio no necesariamente debe ser escrito o expreso y que luego procede a descartar los medios de pruebas que esta aportó al proceso, sin embargo, no establece de manera precisa de qué forma se refleja la argüida contradicción que haga inconciliables sus motivos entre sí o con su dispositivo, motivos por los cuales procede desestimar este aspecto del medio.

37. En lo concerniente a la alegada violación del derecho de defensa al haber el tribunal *a quo* realizado una corrección de error material sin la participación de la parte recurrente, es preciso destacar que ha sido jurisprudencia constante de esta Suprema Corte de Justicia que *las violaciones de la ley que*

[10] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 24, 20 de febrero de 2019, BJ. 1299.
[11] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 20, 21 de noviembre de 2018, BJ. 1296.

pueden dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra[12]; situación que no se configura en el presente caso, en tanto que los vicios argüidos por la parte recurrente se refieren a lo decidido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central mediante su resolución núm. 0031-TST-2023-R-00332 de fecha 29 de diciembre de 2023, la cual no es objeto del presente recurso de casación, de modo que el presente aspecto del medio resulta inadmisible; en consecuencia, se rechaza el presente recurso de casación.

38. De conformidad con lo establecido en la parte final del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, *si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas*.

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:

[12] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 5, 2 de julio de 2003, BJ. 1112; Primera Sala, sent. núm. 31, 8 de agosto de 2012, BJ. 1221.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00724
Recurrente: PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por PER1 contra la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00445 de fecha 10 de octubre de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, 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.

Ber

[redacted]

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Manuel A. Read Ortiz
Manuel R. Herrera Carbuccia
Moises A. Ferrer Landron
Anselmo A. Bello Ferreras
Rafael Vasquez Goico
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/15P3-OODI-1FG1-BLIX