REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0495-24-00038
Solicitud núm.: 2024-R0243848
Recurrente: [redacted] Zouain
Recurrido: Condominio Torre de Yahvé
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0896

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias 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 secretaría de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo, Distrito Nacional, en fecha **29 de abril de 2025**, años 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la ordenanza núm. 202400536 de fecha 22 de abril de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0495-24-00038
Solicitud núm.: 2024-R0243848
Recurrente: [redacted] Zouain
Recurrido: Condominio Torre de Yahvé
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 23 de mayo de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por el Condominio Torre de Yahvé, representado por Heidy Llinás, mediante memorial depositado en fecha 11 de junio de 2024, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. Con el objetivo de obtener el cese de las operaciones comerciales de una oficina de abogados en el Condominio Residencial Torre de Yahvé del municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, el referido condominio incoó una demanda en referimiento contra [redacted], [redacted] y [redacted], SRL., dictando la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago la ordenanza núm. 20230692 de fecha 28 de noviembre de 2023, que declaró la incompetencia por no existir una litis sobre derechos registrados y remitió a

las partes ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por el Condominio Torre de Yahvé, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 202400536, de fecha 22 de abril de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, SE ACOGE por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente, el recurso de apelación interpuesto por la persona jurídica Condominio Torre de Yahvet, RNC No. 4-30-13057, quienes tienen como abogados constituidos apoderados especiales a los licenciados [redacted] y [redacted], sobre la ordenanza No. 20230692, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala I en fecha 28 de noviembre del 2023, relativa a la demanda en Referimiento en solicitud de cese de las operaciones comerciales que se realizan en el apartamento A-1 del Condominio Residencial Torre Yahve, respecto del Apartamento A-1, del Residencial Condominio Yahve, construido dentro del Solar No. 4-REF-C-005-2726-2728, Manzana No. 929, [redacted]. 1, Municipio y Provincia de Santiago; en consecuencia, REVOCA la indicada ordenanza y este Tribunal actuando por propia autoridad y contrario imperio DECIDE**:** **SEGUNDO**: ACOGE la demanda en referimiento incoada en fecha 01 de noviembre de 2023 por el Condominio Torres de Yahvet, por medio de sus representantes legales, licenciados [redacted] y [redacted], por las razones expuestas en el cuerpo de la presente. **TERCERO**: ORDENA a los señores [redacted] y [redacted], cesar las operaciones comerciales, consistentes en ofrecer servicios legales, en el apartamento A-1 del Condominio Residencial Torre de Yahve, construido dentro del Solar No. 4-

Exp. núm.: 0495-24-00038
Solicitud núm.: 2024-R0243848
Recurrente: [redacted] Zouain
Recurrido: Condominio Torre de Yahvé
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

REF-C-005-2726- 2728, Manzana No. 929, [redacted]. 1, Municipio y Provincia de Santiago. **CUARTO:** CONDENA a los señores [redacted] y [redacted] al pago de un astreinte de cinco mil pesos (RD$5,000.00) diarios por cada día que incurra en el incumplimiento de la presente sentencia. **QUINTO**: ORDENA, la ejecutoriedad de la presente ordenanza no obstante cualquier recurso. **SEXTO**: COMPENSA las costas de este proceso. **SEPTIMO**: ORDENA a la secretaría de este Tribunal dar PUBLICIDAD a la presente sentencia, conforme mandato legal y en consecuencia, comunicar la misma a las partes interesadas para los fines de lugar" (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. **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos. Falta de motivación. Violación a la ley. No aplicación a la ley. Falsa aplicación de la ley. Falta de base legal. **Tercer medio**: Incompetencia" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Anselmo Alejandro Bello F.**

6. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

Exp. núm.: 0495-24-00038
Solicitud núm.: 2024-R0243848
Recurrente: [redacted] Zouain
Recurrido: Condominio Torre de Yahvé
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

V. Sobre el interés casacional

7. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, y en ese orden la parte recurrente justifica el interés casacional sustentado en que se trata de una decisión en referimiento de conformidad con lo que establece el artículo 10.1 de la Ley 2-23, sobre Recurso de Casación.

8. Al respecto, ha sido establecido por esta Suprema Corte de Justicia, que *de conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional*[1].

[1]SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-1912, 31 de agosto 2023. BJ. 1353.

9. Asimismo, ha sido establecido por esta alta corte que *El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un 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…* [2].

10. En esas atenciones, al tratarse el presente caso de una demanda en referimiento no se requiere acreditar el interés casacional a que se refiere el numeral 3 del artículo 10 de la aludida norma, puesto que la ley lo considera presunto.

11. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* irrespetó el debido proceso y la tutela judicial efectiva en la instrucción de la causa, al validar la incomparecencia de la actual recurrente, fundamentada en que ella fue debidamente citada por acto de alguacil, cuando desde hace más de un año reside en Madrid, España, domicilio que la administración del condominio Torre de Yahvé tenía pleno conocimiento, sin embargo, las citaciones no fueron dirigidas al

[2] Idem. SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-1912, 31 de agosto de 2023. BJ. 1353.

referido domicilio a fin de que tuviera conocimiento de las actuaciones en su contra y actuara en consecuencia, situación que debió ser verificada de manera exhaustiva por el tribunal *a quo* apoderado en virtud de la incomparecencia de la recurrida, razón por la cual las actuaciones realizadas y las decisiones dadas son nulas por vulnerar el derecho de defensa de la recurrente.

12. La valoración del medio y de la sentencia permiten establecer que la parte recurrente le atribuye al tribunal *a quo* una alegada infracción procesal fundamentada en el supuesto conocimiento que la parte ahora recurrida, administración del condominio Torre de Yahvé, conocía que el domicilio actual de la hoy recurrente radica en Madrid, España; sin embargo, no se evidencia de los documentos que conforman el proceso que la referida administración tuviera conocimiento previo del cambio de domicilio de la ahora recurrente.

13. Además, debe ser valorando el hecho de que mediante los actos de notificación respecto de los procesos conocidos ante los jueces de fondo, como es el acto núm. 1311-23 de fecha 24 de octubre de 2023, del ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Cuarta Sala de la Cámara Penal de la Primera Instancia de Santiago, descrito en la sentencia objeto de impugnación y aportado al presente recurso, se establece que

Exp. núm.: 0495-24-00038
Solicitud núm.: 2024-R0243848
Recurrente: [redacted] Zouain
Recurrido: Condominio Torre de Yahvé
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fueron notificados [redacted], [redacted] y la entidad [redacted], SRL.; que en ese orden, el alguacil [redacted], provincia Santiago, cuyos titulares son [redacted] y [redacted], esposo de la actual recurrente.

14. Dicha notificación fue recibida por Ricelny López en calidad de paralegal, quien alegó tener calidad para recibirla. Sin embargo, no se consignó en el acto ni en ninguna otra notificación o documento suministrado a los jueces de fondo, alguna situación particular comunicada al alguacil respecto de la notificación realizada y recibida a nombre de [redacted] en el citado domicilio y que pudiera crear frente a los jueces de fondo, dudas razonables que permitieran al tribunal *a quo* dirimir sobre la eficacia o no de las notificaciones realizadas a ella, o que real y efectivamente el tribunal tuviera conocimiento por alguna otra vía del domicilio actual de la recurrente o algún otro hecho que evidenciaran una falta atribuible a la corte.

15. Esto es particularmente relevante considerando que las notificaciones indicadas por el tribunal *a quo* en su sentencia fueron dirigidas a la dirección

del inmueble objeto de litigio y que como se indicó la actual recurrente es copropietaria, sin que la regularidad de este o algún otro acto haya sido impugnado por las vías establecidas por la ley, por lo que estas situaciones no permiten comprobar la vulneración a la tutela judicial efectiva y el debido proceso, procediendo desestimar el primer medio analizado.

16. Para apuntalar su segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en un primer aspecto, en síntesis, que la ordenanza impugnada adolece de referencias respecto a cómo quedaron acreditadas las supuestas operaciones comerciales que realiza [redacted] en el inmueble y cómo estas constituyen una violación al reglamento de copropiedad ni mucho menos turbación manifiestamente ilícita que resulta en consecuencia.

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

"17. … a) que los señores [redacted] y [redacted], adquirieron la unidad A-1 del Condominio Residencial Torre Yahvet, la cual está siendo dedicada a ofrecer servicios y consulta legales; b) que pruebas de ello es la advertencia realizada en fecha 24/10/2023, bajo el acto No. 1311/2023, instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrado de la Cuarta Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, además del anuncio de búsqueda de paralegal en grupos de whatsapp, donde se puede comprobar la dirección y el nombre de la oficina

Exp. núm.: 0495-24-00038
Solicitud núm.: 2024-R0243848
Recurrente: [redacted] Zouain
Recurrido: Condominio Torre de Yahvé
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

que opera en dicha unidad de paralegal. **c**) que estas acciones realizadas por los señores [redacted] y [redacted], han perjudicado la paz del residencial, por los conflictos ocasionados en relación a los parqueos, la tranquilad que existía en el residencial comprometiendo la seguridad del edificio y las de sus vecinos; que las acciones comerciales realizadas en dicho apartamento están siendo realizadas sin la debida autorización por parte del condominio, en franca violación de los estatutos y reglamento de dicho condominio…. **20.** Por los documentos aportados al expediente se comprueba que los señores [redacted] y [redacted], son propietarios del apartamento No. A-1, Vivienda Familiar, primer nivel, del Condominio Torres de Yavhe, con una superficie de 165 metros cuadrados, construido dentro del Solar No. 4-Ref-C-005-2726-2728, Manzana No.929; identificada como una unidad de propiedad exclusiva, para fines residenciales, según la copia de la declaratoria de constitución de condominio del Residencial Torre de Yahve, la cual tiene como ley orgánica, el Reglamento de la Propiedad y de la Administración del Condómino, suscrito en fecha 18/05/2005, con firmas legalizadas por el licenciado [redacted], notario público para el municipio de Santiago, que establece en su artículo 56, que: "Ningún propietario podrá variar el destino dado a su apartamento o local sin contar con el previo consentimiento de la totalidad de los miembros del Consorcio de propietarios..." **21.** La Ley 5038 sobre Condominios, establece en el numeral 5 del artículo 21, que "No se registrará ningún edificio conforme a esta ley, si el o los propietarios no hacen registrar al mismo tiempo un reglamento que contenga por lo menos: 5. Destino de las diferentes partes del inmueble." **22**. Igualmente el artículo 4 de la Ley 5038 sobre Condominios, respecto a las áreas comunes, dispone: "Salvo convenciones contraria, cada propietario, para el goce de su propiedad exclusiva, podrá usar libremente de las cosas comunes conforme a su destino, sin perjuicio del derecho de los otros propietarios."**23**. De manera, que cada propietario debe respetar el destino para el cual fue dispuesta las diferentes parte de la construcción edificada

sobre el inmueble sometida al régimen de condominio, cuando así lo establezca su reglamento, así mismo, cada propietario tiene derecho de uso sobre las partes comunes, según la naturaleza y destino de ésta, derecho que está, además, sujeto a la reglamentación del consorcio de propietarios, esto así, sin perjuicio del derecho de otros propietarios, y como bien, se comprueba en la Ley orgánica del Condominio Residencial Torre Yahve, el destino propio de la unidad exclusiva es meramente residencial; de ahí que, a toda luz, la actividad comercial realizadas por los propietarios del apartamento A-1, constituye una turbación manifiestamente ilícita, que altera la paz y seguridad de los condóminos. **24**. por tanto, el juez de los referimientos está facultado para ordenar las medidas necesarias tendentes a prevenir un daño inminente o hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva. La noción de turbación manifiestamente ilícita implica la existencia de un atentado o perjuicio de hecho o de derecho, a los intereses de una persona, cuya ilicitud sea evidente. Ahora bien, la turbación manifiestamente ilícita no únicamente se circunscribe a la ilegalidad o ilicitud de la medida que se busca ordenar, puesto que, también es preciso determinar, la necesidad de la medida realizada, en atención a los fines que se busca garantizar, a fin de constatar que no se trata de una actuación excesiva, infundada en hecho y en derecho, y que luego pudiera generar un daño inminente" (sic).

18. El análisis de la ordenanza impugnada permite establecer que el tribunal *a quo* pudo comprobar que en el apartamento ubicado en el Condominio Residencial Torre de Yahvé, propiedad de [redacted] y [redacted], opera la oficina de abogados [redacted] SRL., en violación al reglamento de la propiedad y de la administración del condominio que la rige. En efecto, esta Tercera Sala comprueba que el referido reglamento aportado establece en su artículo 56, sobre la propiedad

exclusiva que "ningún propietario podrá variar el destino dado a su apartamento o local… sin el previo consentimiento de la totalidad de los miembros del Consorcio de propietarios", siendo el inmueble descrito de uso residencial, y que el uso distinto sin el consentimiento previamente señalado ha originado inconvenientes en las áreas de parqueos respecto de otros condóminos.

19. Las circunstancias arribas mencionadas permiten comprobar, tal como estableció el tribunal *a quo,* una violación al Reglamento de Condominio que ha originado un perjuicio en el uso de áreas destinadas al parqueo y que de manera directa atañe y es obligación de los propietarios de la unidad de condominio en litis de conformidad con el artículo 7 de la Ley núm. 5038-58 sobre Condominio que indica que *Cada propietario…No podrá hacer innovaciones o modificaciones que puedan afectar la seguridad o estética del edificio o los servicios comunes; ni destinarlo a fines distintos a los previstos en el reglamento del edificio…* En ese contexto, la alzada en funciones de referimiento ha aplicado el derecho conforme con las atribuciones que le confiere la ley; en ese orden, se considera turbación ilícita a la alteración o perturbación del derecho de propiedad de terceros que se produce sin su consentimiento, en este caso se ha producido al resto de los condóminos quienes han procedido legalmente para salvaguardar sus derechos, siendo estos criterios suficientes para mantener la decisión impugnada.

Exp. núm.: 0495-24-00038
Solicitud núm.: 2024-R0243848
Recurrente: [redacted] Zouain
Recurrido: Condominio Torre de Yahvé
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

20. En un segundo aspecto del medio bajo estudio la recurrente señala, en esencia, que el tribunal *a quo* actuando como juez de los referimientos ha desbordado sus poderes al juzgar aspectos que corresponden al juez de fondo y al mismo tiempo cometió abuso de poder, sosteniéndose en la premisa de que conforme la jurisprudencia la turbación manifiestamente ilícita se descarta desde el momento en que existe una contestación seria sobre los derechos de las partes involucradas en la contestación y en la especie hay un tribunal apoderando conociendo una demanda en nulidad de la convocatoria y del acta de asamblea general de consorcio de propietarios del residencial Torre de Yavhé. Además, sostiene que es psicóloga y vive desde hace más de un año en Madrid, España, elementos indicativos de que no se encuentra realizando actos de comercio, en adición a que según el criterio del Tribunal Constitucional la profesión de abogado no constituye una actividad empresarial, sino, más bien el ejercicio de una actividad liberal.

21. En relación con el alegato de desbordamiento de facultades al emitir el tribunal *a quo* pronunciamientos sobre cuestiones de fondo, esta Sala verifica que la recurrente no ha demostrado de manera efectiva en qué consisten las valoraciones sobre aspectos vinculados al fondo de la demanda que alega incoó y sobre la cual justifica la existencia de una contestación seria, en tanto que los motivos que justifican la sentencia

dictada por el tribunal *a quo* únicamente se orientan en verificar si al inmueble objeto del litigio se le está dando o no un uso distinto al de vivienda familiar de acuerdo a lo estipulado en los estatutos y reglamentos que rigen el condominio.

22. Por otro lado, respecto a la alegada existencia de una litis en nulidad de la convocatoria y del acta de la asamblea general del consorcio de propietario, esta Tercera Sala constata, a partir de los elementos aportados por la recurrente, que la litis sobre la cual fundamenta su alegato fue sometida en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en fecha 22 de mayo de 2024, es decir, con posterioridad a la ordenanza núm. 202400536, emitida el 22 de abril de 2024 y que es objeto del presente recurso de casación. En consecuencia, las argumentaciones jurídicas expuestas carecen de pertinencia respecto a lo analizado y, por ende, deben ser desestimadas.

23. En un último aspecto del medio analizado, la parte recurrente alega, que el tribunal *a quo* incurre en falta de motivación y manifiesta ilogicidad al llamar actos de comercio la prestación de servicios legales en oposición a las decisiones del Tribunal Constitucional que establece que: *… la profesión de abogado no constituye una actividad empresarial, sino más bien el ejercicio de una profesión liberal…*, incurriendo además en una falsa aplicación de la ley al

aplicarla a una situación de un hecho que ella no debe regir, en contradicciones en detrimento de una correcta interpretación de la ley y en conclusión en una pésima reconstrucción de los hechos e incorrecta aplicación del derecho.

24. En ese sentido, esta Sala comprueba en cuanto al aspecto analizado, que la parte recurrente [redacted] Zoain actúa ante esta Suprema Corte a título personal, sin que se evidencie que ella actúa además en representación de la oficina [redacted] & Asociados, SRL., por lo que, en consecuencia, la recurrente carece de interés para exponer criterios y puntos de derecho referentes a vicios concernientes a la entidad [redacted] & Asociados, SRL., la cual se encuentra dotada de personería jurídica.

25. La jurisprudencia firme ha establecido en casos como estos que, *es inadmisible por falta de interés el medio de casación que se limita a invocar una violación que le concierne ejercer a otra persona…*[3]*; El interés de la parte recurrente en casación debe ser personal, por lo que no es admisible aducir el perjuicio causado a un tercero ni invocar un medio de casación que afecte a otra parte.*[4]*;* verificado el criterio señalado, esta Sala procede a declarar el aspecto analizado inadmisible.

[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm.78, 28 de octubre 2020, BJ. 1319, pp. 1111-1119.
[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 112, 29 de enero 2020, BJ. 1310, pp- 1018-1026, sent. núm. 22, 8 de agosto 2012, BJ. 1221, pp. 275-285; SCJ (Ant) 24 de junio 1963, BJ. 635, pp. 600-608.

26. Para apuntalar tercer medio de casación, la parte recurrente expone textualmente lo siguiente:

"**30.** A que en virtud de las normas legales, es deber de todo tribunal apoderado de una acción examinar su competencia respecto de la misma. **31.** A que el artículo 181 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria dispone: ….**32.** A que de la lectura del texto legal y del texto del Reglamento General de los Tribunales supracitados se establece la clara contradicción entre las disposiciones contempladas por la Ley 108-05 que rige la materia y lo establecido en el citado reglamento en cuanto a la competencia del Tribunal de Jurisdicción Original para instruir y fallar en referimiento, siendo que la Ley No. 108-05 establece, como se ha indicado, en su artículo 51:"El juez de Jurisdicción Inmobiliaria apoderado del caso puede también(...)", es decir, que la competencia para conocer y fallar en atribuciones de juez de los referimientos en materia inmobiliaria se encuentra supeditada a la existencia de apoderamiento principal, por lo cual será el mismo juez apoderado de la demanda principal quien estatuirá en referimiento, en caso de existir apoderamiento en dichas atribuciones, para la adopción de medidas urgentes**. 33.** No obstante, el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria pretende ampliar la competencia del Tribunal de Jurisdicción Original en materia de referimiento por la vía reglamentaria, lo cual constituye una vulneración al principio de legalidad. **34.** En este orden de ideas, cabe señalar lo establecido por la doctrina autorizada, la cual indica: "El principio de legalidad se opone a los actos que estén en contraste con la ley,…**35.** En ese sentido, la doctrina ha precisado: "el principio de legalidad demanda la sujeción de todos los órganos estatales al derecho; …**36.** Por último, es imprescindible recordar lo dispuesto en el PRINCIPIO VII de la Ley 108-05, el cual consagra: "Cuando exista contradicción entre esta ley y sus reglamentos, prevalece la presente ley". Por último, es imprescindible recordar lo dispuesto en el PRINCIPIO VII de la Ley 108-05, el cual consagra: "Cuando exista contradicción entre

esta ley y sus reglamentos, prevalece la presente ley**". 37.** A que el párrafo del artículo 36 de la Ley 2-23, dispone que: "Cuando la sentencia fuere casada por causa de incompetencia, la Corte de Casación dispondrá el envío del asunto por ante el tribunal que declare ser el competente, aun no fuere del mismo grado o categoría del que dictó la decisión casada." **38.** A que no fue demostrada la existencia de apoderamiento respecto de demanda principal alguna que faculte a los tribunales inmobiliarios a estatuir en referimiento acerca de la demanda en cuestión de conformidad con las disposiciones legales que le conceden competencia. **39.** A que por lo anterior procede, declarar la incompetencia de este tribunal respecto a la demanda en referimiento y en tal virtud remitir a las partes procesales por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago." (sic).

27. De la transcripción anterior resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado en el desarrollo de su tercer medio de casación, a realizar una exposición de agravios dirigidos a la norma que rige la materia inmobiliaria, estableciendo criterios respecto de una contradicción de la ley con el reglamento que rige la jurisdicción inmobiliaria, limitándose a transcribir criterios jurisprudenciales y doctrinales, sin dirigir sus argumentos a demostrar cómo en la ordenanza impugnada se ha incurrido en los vicios denunciados; que en ese sentido, la parte recurrente no ha realizado ningún planteamiento tendente a establecer un razonamiento dirigido a los motivos contenidos en la sentencia objeto de impugnación.

28. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[5]*;* en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión*[6]. Además, se ha indicado que, *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado*[7]*;* Finalmente, se ha señalado de manera firme que *es inadmisible el medio de casación que no señala agravios contra la sentencia impugnada, sino contra la sentencia en primer grado. Las violaciones a la ley que se aleguen deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra…*[8]

29. En ese orden, la parte recurrente se ha limitado a indicar agravios sin dirigirlos ni establecer sobre ellos cómo estos se han materializado en la

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.
[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.
[8] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 4, 8 de septiembre 2010, BJ. 1198, pp. 95-107; Primera Sala, sent. núm. 167, 26 de mayo 2021, BJ. 1326, pp. 144-1448; Tercera Sala, sent. núm. 70, 31 de agosto 2021, BJ. 1329, pp. 5594-5601; sent. 68, 25 de febrero 2015, BJ. 1251, pp. 1572-1580; sent. 21, 7 de marzo 2012, BJ. 1216, pp. 301-311.

sentencia impugnada, de manera precisa y certera, determinándose que los alegatos descritos en el medio de casación analizado son inoperantes, insuficientes e impiden a esta Tercera Sala examinarlos por falta de desarrollo ponderable.

30. En atención a lo expuesto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar los agravios denunciados, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23, por lo que debe ser declarado inadmisible y, en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

31. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, *toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales,* lo que aplica en la especie.

VI. Decisión

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

Exp. núm.: 0495-24-00038
Solicitud núm.: 2024-R0243848
Recurrente: [redacted] Zouain
Recurrido: Condominio Torre de Yahvé
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la ordenanza núm. 202400536 de fecha 22 de abril de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

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

[redacted], Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

Kr