REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0184-17-00100
Solicitud núm.: 2024-R0538995
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-25-1039

[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 de Guzmán, 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 sentencia núm.

202400134 de fecha 26 de junio de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 18 de septiembre de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], la entidad [redacted], SRL., representada por [redacted], y el Consorcio de Propietarios del Condominio Serena Village, representado por la entidad Premium Management & Condominio Services, SRL. (PMCS), y esta a su vez representada por Didier Aelter, mediante memorial depositado en fecha 11 de octubre de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Dr. [redacted].

Exp. núm.: 0184-17-00100
Solicitud núm.: 2024-R0538995
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad parcial del reglamento de copropiedad y administración del condominio Serena Village, nulidad de asambleas de propietarios, cancelación de inscripción de privilegios y revocación del administrador del condominio en relación con las siguientes unidades funcionales: [redacted]19: B9-201, B9-204, B9-302, B7-101, B10-101, B3-203, B3-204, B9-101, B9-102, B4-103 y F3-404, todas del condominio Serena Village, municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por [redacted], Salima Kamil Robles Acevedo, [redacted], [redacted] y [redacted], contra el Consorcio de Propietarios del Condominio Serena Village, la entidad [redacted], SRL. y [redacted], la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. [redacted]5 de fecha 23 de septiembre de 2022, que acogió la demanda y, en consecuencia, declaró la nulidad de los artículos 16 y 22 del reglamento de administración del condominio, así como de las actas de asambleas celebradas por el consorcio de propietarios en las siguientes fechas: a) 25 de enero de

Exp. núm.: 0184-17-00100
Solicitud núm.: 2024-R0538995
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

2014; b) 30 de abril de 2015; c) 15 de diciembre de 2015; y d) 19 de abril de 2016; además, revocó de forma definitiva a [redacted], SRL. como administradora y dispuso que mediante una nueva asamblea se designe al nuevo administrador del condominio.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación de manera principal por la sociedad comercial [redacted], SRL. y de manera incidental, por [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202400134 de fecha 26 de junio de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"Sobre el recurso de apelación principal: **Único:** acoge parcialmente el recurso de apelación principal interpuesto por la sociedad comercial [redacted], SRL, mediante instancia suscrita por su abogado, Dr. [redacted] y depositada en fecha 17 de noviembre de 2022, en contra de la sentencia núm. [redacted]5, dictada en fecha 23 de septiembre de 2022, por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en relación con la designación catastral núm. [redacted]19, unidades funcionales B9-201, B9-204, B9-302, B7-101, B10-101, B3-203, B3-204, B9-101, B9-102, B4-103 y E3-404 del condominio Serena Village, [redacted]; y también en contra de los señores [redacted] y [redacted], [redacted], Arcenio Valmor Expirela Solarte, [redacted], Jefry

Exp. núm.: 0184-17-00100
Solicitud núm.: 2024-R0538995
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

José [redacted] y [redacted]; en consecuencia, revoca la sentencia impugnada, cuyo dispositivo ha sido transcrito en cuerpo de la presente decisión y, actuando por propia autoridad y contrario imperio, dispone lo siguiente: **A)** Rechaza la litis sobre derechos registrados en nulidad parcial del reglamento de copropiedad y administración del condominio Serena Village, nulidad de asambleas de propietarios, cancelación de inscripción de privilegios y revocación de administrador del condominio. **B)** Ordena al Consorcio de Propietarios del Condominio Serena Village que se reúna válidamente en asamblea, delibere y decida soberanamente sobre los temas siguientes: i) validez o no de los artículos 16 y 22 del reglamento de la copropiedad y administración de dicho condominio; ii) designación de un administrador y, en defecto de esto último, cualquiera de los propietarios podrá acudir ante el juez de paz de la jurisdicción en que está ubicado el inmueble, para la designación de un administrador judicial, de conformidad con las disposiciones del citado artículo 13 de la Ley 5038, sobre Condominios. **C)** Ordena que la indicada asamblea se convoque, celebre, delibere y decida conforme establece su propio reglamento, con la salvedad de que no serán aplicables las disposiciones del señalado artículo 16, sobre los apoderados y la representación de los propietarios no asistentes, por parte de la propietaria-declarante ([redacted] & Asociados, SRL), sino las del artículo 26 de la Ley 5038, sobre Condominios. Haciendo constar que el poder para esta representación podrá otorgarse por carta o simple acto bajo firma privada y no estará sujeto a ninguna otra formalidad, salvo denegación por parte del representado y todo hasta tanto la asamblea estatuya al respecto. **D)** Dispone que, sí la asamblea del Consorcio de Propietarios del Condominio Serena Village decide suprimir, sustituir o modificar las disposiciones del citado artículo 16 de su reglamento, en todo o en parte, se declara, por esta misma sentencia, la nulidad de las asambleas efectuadas por ese consorcio de propietarios en las fechas siguientes: i) 25 de enero del año 2014; ii) 30 de abril del año 2015; iii) 19 de diciembre del año 2015; y iv) 19 del mes de abril del

Exp. núm.: 0184-17-00100
Solicitud núm.: 2024-R0538995
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

año 2016, con todas las consecuencias legales. El documento que contenga tales supresiones, sustituciones o modificaciones (o cualesquiera otras) deberá ser depositado en el registro de títulos correspondiente, para que sean anotadas al dorso del certificado de título original y de los duplicados existentes, para su obligatoriedad respecto de los propietarios de sus causahabientes y de los terceros. **E)** En virtud de lo anterior, ordena al(a la) Registrador(a) de Títulos de Higüey que, en caso de que se verifique la eventualidad descrita en el párrafo que antecede (en lo relativo a los apoderados y a la representación indicadas en el citado artículo 16 del reglamento), con una copia certificada de dicha asamblea, anexa a la presente sentencia, proceda a cancelar los asientos registrales y sus correspondientes certificados de acreedor hipotecario originados en ocasión de las inscripciones de privilegios a favor del Consorcio de Propietarios del Condominio Serena Village, [redacted], sobre los inmuebles siguientes: 1) Unidad funcional B9-201, identificada como [redacted]19: B9-201, matricula núm. [redacted], con una superficie de 74.45 m2, registrada a nombre de [redacted] (casada con [redacted]), por la suma de US$1,126.00; 2) Unidad funcional B9-204, identificada como [redacted]19: B9-204, matricula núm. [redacted] con una superficie de 74.45 m2, registrada a nombre de [redacted] (casado con [redacted]), por la suma de US$1,904.00; 3) Unidad funcional B8-302, identificada como [redacted]19: B8-302, matricula núm. [redacted], con una superficie de 74.45 m2, registrada a nombre de Iain Mckenzie Skinner (casado con [redacted]), por la suma de US$3,120.00; 4) Unidad funcional B7-101, identificada como [redacted]19: B7-101, matricula núm. [redacted] con una superficie de 74.45 m2, registrada a nombre del señor [redacted], por la suma de US$1,504.00; 5) Unidad funcional B3-203, identificada como [redacted]19: B3-203, matrícula núm. [redacted] registrada a nombre de [redacted], por la suma de US$988.58;

Exp. núm.: 0184-17-00100
Solicitud núm.: 2024-R0538995
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

6) Unidad funcional B3-204, identificada como [redacted]19: B3-204, matricula núm. [redacted], con superficie de 74.45 m2, registrada a favor de la señora [redacted], por la suma de US$959.18; 7) Unidad funcional B9-101, identificada como [redacted]19: B9- 101, matricula núm. [redacted], con una superficie de 74.45 m2, registrada a nombre de [redacted], por la suma de US$2,427.00; y 8) Unidad funcional B9-102, identificada como [redacted]19: B9-102, matricula núm. [redacted] con una superficie de 74.45, registrada a nombre de [redacted] y [redacted], por la suma de US$1,896.00. Y **F)** Se hace constar expresamente que lo dispuesto en el párrafo anterior no significa liberación de la deuda ya contraída, sí efectivamente la hubiere, sino que la administración del consorcio de propietarios del condominio deberá agotar nuevamente todo el procedimiento correspondiente. Sobre el recurso de apelación incidental: **PRIMERO***:* acoge parcialmente el recurso de apelación incidental interpuesto por los señores [redacted] y [redacted], Arcenio Valmor Expirela Solarte, [redacted] y [redacted], mediante instancia suscrita por su abogado, Lic. [redacted] y depositada en fecha 24 de noviembre de 2022, en contra de la sentencia núm. [redacted]5, dictada en fecha 23 de septiembre de 2022, por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en relación con la designación catastral núm. [redacted]19, unidades funcionales B9-201, B9-204, B9-302, B7-101, B10-101, B3-203, B3-204, B9-101, B9-102, B4-103 y F3-404 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; y también en contra de la sociedad comercial [redacted], SRL; tal y como se evidencia en las disposiciones de las letras "D-1)" y E)" del punto "Único" del dispositivo relativo al recurso de apelación principal que se resuelve por la presente sentencia**. SEGUNDO:** rechaza los demás aspectos del indicado recurso de apelación incidental. Para ambos recursos de apelación: **PRIMERO**: compensa las costas del proceso, por haber

sucumbido respectivamente las partes en algunas de sus pretensiones. **SEGUNDO**: ordena a la secretaria general de este tribunal superior de tierras que, dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del recurso de lugar, remita una copia certificada de esta decisión al (a la) Registrador(a) de Títulos de Higüey, para fines de ejecución (sí ha lugar) y de cancelación del asiento registral relativo a la nota preventiva de litis sobre derechos registrados de que se trata, en caso de haber sido inscrita esta**. TERCERO:** ordena igualmente a la secretaria general de este tribunal superior de tierras que publique esta decisión, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial o mediante una publicación electrónica que pueda ser consultada desde sus instalaciones, dentro de los cinco (5) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Fallo extra-petita. **Segundo medio**: Errónea interpretación de la Ley 5038 sobre Condominios y del Reglamento de la copropiedad del Condominio Serena Village. **Tercer medio**: Contradicción de criterio de la Suprema Corte de Justicia en cuanto a las cláusulas contractuales abusivas" (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

Exp. núm.: 0184-17-00100
Solicitud núm.: 2024-R0538995
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Sobre la admisibilidad del recurso de casación en cuanto al interés casacional

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

8. En ese 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*[1].

9. De igual modo, *el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del*

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

Exp. núm.: 0184-17-00100
Solicitud núm.: 2024-R0538995
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

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

10. 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*[3].

[2] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01912, de 31 de agosto 2023.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-01911, de 31 de agosto 2023, BJ. 1353.

Exp. núm.: 0184-17-00100
Solicitud núm.: 2024-R0538995
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

11. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que en su primer medio de casación la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* dictó una decisión *extra petita* al apartarse de las pretensiones presentadas por las partes en ocasión de sus recursos de apelación; mientras que en un aspecto de su segundo medio de casación, denuncia que la alzada incurrió en desnaturalización de los hechos al establecer que los conflictos del condominio deben ser decididos por el consorcio de propietarios, dictando una decisión contraria a la naturaleza del proceso; de ahí que al tratarse de medios sustentados 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.

12. Para apuntalar un aspecto de su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de fallo *extra petita* al dictar su decisión apartado de las pretensiones de las partes, lo que resultó en una sentencia de difícil cumplimiento ya que al rechazar la nulidad de los artículos 16 y 22 del Reglamento del Condominio Serena Village y ordenar la celebración de una asamblea mediante la cual el consorcio de propietarios decida respecto de la validez de dichas disposiciones

estatutarias, no tomó en cuenta que para dicha asamblea se requiere la asistencia de las tres cuartas partes de los propietarios del condominio, lo que equivale al voto de 1,050 copropietarios, mientras que en la práctica, en las asambleas previas solo han asistido un máximo de 200 propietarios.

13. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica: a) que [redacted], Salima Kamil Robles Acevedo, [redacted] y [redacted] incoaron una litis sobre derechos registrados en nulidad parcial del reglamento de copropiedad y administración del condominio Serena Village, nulidad de asambleas de propietarios, cancelación de inscripción de privilegios y revocación del administrador del condominio contra el Consorcio de Propietarios del Condominio Serena Village, la entidad [redacted], SRL. y [redacted], siendo apoderada para su conocimiento la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey; b) que el indicado Tribunal acogió la demanda sosteniendo en síntesis, que las normas estatutarias impugnadas relativas a la potestad otorgada al desarrollador [redacted], SRL. para nombrar a un

Exp. núm.: 0184-17-00100
Solicitud núm.: 2024-R0538995
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

administrador o, en su defecto, autodesignarse como tal, así como a la representación automática que este ostenta sobre los propietarios que no asistan a las asambleas celebradas por el consorcio de propietarios, contravenían las disposiciones de los artículos 14 y 26 de la Ley núm. 5038-58 sobre Condominios, y, en consecuencia, procedía declarar la nulidad de dichos artículos estatutarios y por tanto, la ilegalidad de las asambleas celebradas tomando como parámetros las mencionadas disposiciones; c) dicha decisión fue recurrida en apelación de manera principal por la sociedad comercial [redacted], SRL. y de manera incidental por la actual parte recurrente, decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en anterior parte de esta sentencia.

14. Para fundamentar su decisión, el tribunal *a quo* sostuvo, en esencia, lo siguiente:

"17.- En atención a lo expresado en el párrafo anterior, resulta que, de hecho, el propio Reglamento de la Copropiedad y Administración del condominio Serena Village contempla que él obliga a cada propietario de las unidades funcionales, así como a todos sus causahabientes, cesionarios, arrendatarios, acreedores privilegiados e hipotecarios; y que, además, cada propietario, mediante la suscripción del contrato de compraventa y la aceptación del certificado de título, reconoce y acepta que ese estatuto puede afectar el uso, disfrute y comercialización de su propiedad (Artículos 1, 3 y 28). 18.- En la especie, se procura la nulidad de los artículos 16 y 22 del Reglamento de la Copropiedad y Administración del condominio Serena Village", los cuales

establecen lo siguiente: "Articulo 16.- Apoderados. Todo propietario que no pueda asistir a las Asambleas estará representado por la Propietaria-Declarante, [redacted], SRL, a menos que designe otro representante, mediante un poder Especial, debidamente legalizado por Notario Público, el cual deberá ser presentado Administración, Cuarenta y Ocho (48) horas antes de la celebración de la Asamblea". "Articulo 22.- (Del Administrador) Designación. Atribuciones. El proyecto Condominio Serena Village será administrado por persona física o jurídica designada por la Propietaria-Declarante, mediante Contrato de Administración. El Administrador tendrá las siguientes atribuciones: Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del Proyecto y en general, todo lo relativo a la limpieza, mantenimiento y reparación de las cosas, los elementos de uso común y a los servicios generales, conforme al presupuesto elaborado anualmente y a los estándares comunitarios. . ./". 19.- El primer tribunal declaró la nulidad de las disposiciones reglamentarias impugnadas, sobre la base de que el artículo 16 del reglamento es contrario al artículo 26 de la Ley 5038, sobre Condominios, el cual establece lo siguiente: "no obstante disposición contraria del reglamento, cualquier propietario puede hacerse representar en las asambleas por otro propietario o por un tercero". Mientras que la nulidad del artículo 22 del reglamento la basó en que violenta lo establecido en el artículo 14 de la citada ley que rige la materia, el cual consagra que "salvo disposiciones contrarias en el reglamento, el administrador, ya sea nombrado por el consorcio de los propietarios o por el juez de paz, tendrá a su cargo la ejecución de las decisiones de la asamblea del consorcio. . ./"'. 20.- Para ser precisos, conviene indicar que el artículo 22 del reglamento no debió ponderarse a la luz de lo que establece el artículo 14 de la citada ley que rige la materia, sino del artículo 13 de esta, que reza de la manera siguiente: 'a falta de un administrador designado por el consorcio de propietarios, cualquiera de ellos podrá dirigirse al Juez de Paz de la jurisdicción en que está ubicado

el edificio para la designación de un administrador judicial, citando a todos los interesados". 21.- Ahora bien, resulta que el mismo reglamento citado establece lo siguiente: "Articulo 20.- Atribuciones de la Asamblea. Son atribuciones de la asamblea: sustituir, ampliar o modificar este reglamento, conforme al quorum exigido en el presente reglamento. . ./". Dicho reglamento también precisa que el quorum requerido para modificar cualquiera de sus artículos es de las tres cuartas partes (3/4) de los votos de los propietarios presentes o representados del condominio (párrafo del artículo 14). 22.- La Ley 5038, sobre Condominios, por su parte, contempla igualmente que el consorcio de propietarios podrá sustituir el reglamento existente o hacerle adiciones o modificaciones que serán obligatorias para todos los propietarios y sus causahabientes (artículo 10). Abundando aún más, el reglamento del condominio en cuestión establece también que, en caso de duda o imprecisión relacionada con alguna de sus disposiciones, compete igualmente interpretar y dilucidar el asunto a la asamblea del consorcio de propietarios (articulo 34). 23.- En tales condiciones, este tribunal superior de tierras entiende que el primer tribunal no debió, de golpe y porrazo, declarar la nulidad de las disposiciones estatutarias impugnadas, puesto que esa es la ley entre las partes y, para esta corte, no está claro que sean contrarias a los artículos 26 y 14 (que debió decirse 13) de la Ley 5038, sobre Condominios, como consideró el tribunal *a quo*, sino que debió, más bien, viabilizar la posibilidad de que, dentro de un marco de libertad, equidad y justicia, la asamblea del consorcio de propietarios del condominio se reúna válidamente y delibere y decida soberanamente al respecto, conforme establece el reglamento que la rige" (sic).

15. También sostuvo el tribunal *a quo*, lo siguiente:

"24.- Ahora bien, en atención a lo expresado en el párrafo anterior, esta alzada observa que las disposiciones del citado artículo 16 del reglamento de marras ciertamente colocan en una situación un tanto desventajosa a los

copropietarios del condominio, por cuanto atribuye a la propietaria original ([redacted] & Asociados, SRL) una representación automática de todos los propietarios no asistentes a las asambleas, lo cual podría facilitar el uso de una mayoría aplastante frente a los que sí asistan, impidiendo o dificultando el buen funcionamiento del condominio. 25.- Pero, no es lo que le parezca a esta corte (o a cualquier jurisdicción) lo que debe primar, sino lo que decida el consorcio de propietarios del condominio de que se trata, motivo por el cual hemos arribado a la conclusión de que lo que procede es regular provisionalmente, para que sea el indicado consorcio de propietarios el que se reúna en asamblea, delibere y decida soberanamente sobre la validez o no de los artículos 16 y 22 de su reglamento. Asamblea que deberá ser convocada y celebrada conforme establece el mismo instrumento impugnado, con la salvedad de que, a fin de dotarla de mayor legitimidad y equidad, no serán aplicables las disposiciones del señalado artículo 16, sobre la representación de los propietarios no asistentes por parte de la propietaria-declarante ([redacted] & Asociados, SRL), solo hasta tanto dicha asamblea resuelva al respecto. 26.- En virtud de lo anterior, sobre los apoderados para esa asamblea, tendrán aplicación las disposiciones del articulo 26 de la Ley 5038, sobre Condominios, que establece que "no obstante disposición contraria del reglamento, cualquier propietario puede hacerse representar en las asambleas por otro propietario o por un tercero'. Además, se hace constar que el poder para esta representación podrá otorgarse por carta o simple acto bajo firma privada y no estará sujeto a ninguna otra formalidad, salvo denegación por parte del representado y todo hasta tanto la asamblea estatuya al respecto. 27.- Sobre el administrador del condominio que nos ocupa, resulta que en el expediente reposa una copia de la sentencia administrativa núm. 188-18-S5ADM-00062bis, dictada en fecha 31 de enero de 2018, por el Juzgado de Paz del municipio de Higüey, mediante la cual designa un administrador judicial provisional, hasta el mes de abril del año 2018, cuando el consorcio de propietarios debía reunirse y designar un administrador definitivo, sin

Exp. núm.: 0184-17-00100
Solicitud núm.: 2024-R0538995
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

embargo, de esto último no existe constancia. De todos modos, dicho administrador(a) será designado(a) por la asamblea del consorcio de propietarios y, en su defecto, cualquiera de los propietarios podrá acudir (nuevamente) ante el juez de paz de la jurisdicción en que está ubicado el inmueble, para la designación de un administrador judicial, de conformidad con las disposiciones del citado artículo 13 de la Ley 5038, sobre Condominios. 28.- Hay que precisar que, al revocar la sentencia impugnada en el aspecto relativo a la declaratoria de nulidad de las disposiciones del artículo 16 del reglamento, se revoca consecuentemente el aspecto relativo a la nulidad de las asambleas también impugnadas y de los privilegios inscritos, por cuanto esto quedará tácitamente resuelto también por la misma asamblea, es decir, que sí esta decide mantener la validez de las disposiciones del citado artículo, relativo a los apoderados y a la representación de los propietarios, entonces las asambleas cuestionadas fueron hechas conforme establece válidamente el reglamento y, por tanto, serán válidas y sí, por el contrario, decide suprimir, sustituir o modificar dichas disposiciones, en todo o en parte, serán nulas las asambleas, al igual que los privilegios inscritos en base a ellas, con todas sus consecuencias legales" (sic).

16. El análisis de la decisión impugnada pone de relieve que para revocar la sentencia del tribunal de primer grado y rechazar la litis sobre derechos registrados en nulidad parcial del reglamento de copropiedad y administración del condominio Serena Village, nulidad de asambleas de propietarios, cancelación de inscripción de privilegios y revocación de administrador del condominio, el tribunal *a quo* concluyó que, contrario a lo indicado por el tribunal de jurisdicción original, no procedía la nulidad de los artículos 16 y 22 del reglamento del condominio, al no tener certeza de que

estos contravinieran los artículos 26 y 14 de la Ley núm. 5038-58 sobre Condominios. Además, sostuvo que al considerarse las disposiciones estatutarias impugnadas como ley entre las partes, su validez debía decidirse mediante una asamblea convocada por el consorcio de propietarios, y que, en consecuencia, los demás aspectos de la demanda quedarían tácitamente resueltos conforme a lo decidido en dicha asamblea.

17. Conforme se establece mediante precedente del Tribunal Constitucional, la Suprema Corte de Justicia, al actuar como corte de casación, *examina si la ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o única instancia pronunciados por los tribunales ordinarios; se trata del ejercicio de su facultad como órgano de control de la constitucionalidad y legalidad de las sentencias sometidas a su revisión y decisión. Si la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación comprueba una incorrecta aplicación del derecho o una violación constitucional, procede a casar la sentencia recurrida*[4]*;* de igual forma se encarga de *velar por una sana interpretación y una buena aplicación de la regla del derecho, apreciando la conformidad de las sentencias, las normas sustantivas a la cual estamos sujetos, así como las normas adjetivas que rigen el caso y observando los precedentes*

[4] TC, sent. núm. TC/0102/14, 10 de junio 2014.

establecidos por esta Corte de Casación, a fin de garantizar la firmeza y continuidad de la jurisprudencia[5].

18. En ese orden, esta Tercera Sala procederá a examinar los vicios en los que incurrió el tribunal *a quo* al dictar la decisión impugnada. 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*[6]. *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*[7].

19. Sobre la base de lo anteriormente expuesto, esta Tercera Sala advierte que el tribunal *a quo* produjo motivaciones contradictorias, lo que conduce a una indeterminación respecto de la suerte de la decisión plasmada en los motivos y en el dispositivo, al sustentar por un lado, que no procedía la nulidad de los artículos 16 y 22 del Reglamento de Copropiedad y Administración del condominio Serena Village, al no tener certeza de que estos contravinieran lo

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 71, 15 de diciembre 2017, BJ. 1285.
[6] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 24, 20 de febrero 2019, BJ. 1299.
[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 20, 21 de noviembre de2018, BJ. 1296.

dispuesto en los artículos 14 y 26 de la Ley núm. 5038-58 sobre Condominios, y que, al ser dichas disposiciones estatutarias ley entre las partes, su validez debía ser decidida por una asamblea del consorcio de propietarios. Sin embargo, también estableció que el artículo 16 del mencionado reglamento perjudica a los copropietarios del condominio ya que le atribuye a la propietaria original [redacted], SRL. una representación automática de todos los propietarios que no asistan a las asambleas, lo que dificulta el buen funcionamiento del condominio al otorgar una mayoría de votos sobre los que sí asisten, y en consecuencia, determinó que para lograr una mayor equidad y legitimidad en la asamblea que decidirá sobre la validez de las disposiciones impugnadas, no sería aplicable el mencionado artículo 16, sino lo dispuesto en el artículo 26 de la mencionada ley de condominios, permitiendo que los propietarios no asistentes puedan ser representados por otro propietario o un tercero.

20. En efecto, la decisión ahora impugnada evidencia una flagrante contradicción en sus motivos manifestada también en su dispositivo ya que por un lado mantiene la vigencia del artículo 16 del reglamento del condominio, estableciendo que su validez debe ser determinada por el consorcio de propietarios, mientras que por otro reconoce que dicha disposición es perjudicial para los copropietarios y que no será aplicable en la

asamblea que decidirá sobre su validez, sino lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley núm. 5038-58 sobre Condominios, lo que hace inconciliables los fundamentos en que descansa la decisión adoptada y produce una ausencia de motivos, procediendo que esta Tercera Sala case la sentencia impugnada, aunque por motivos distintos a los propuestos, sin necesidad de examinar los demás aspectos y medios de casación propuestos.

21. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 5º del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado a otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada o a otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

22. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

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

Exp. núm.: 0184-17-00100
Solicitud núm.: 2024-R0538995
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted], SRL. y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 202400134 de fecha 26 de junio de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

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.

Dcr