REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-0776

[redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **17 de abril de 2026**, año 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00304, de fecha 10 de junio de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 25 de octubre de 2024, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Dres. [redacted] e Ysócrates [redacted], actuando como abogados constituidos del Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, representado por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por Condominio Aparta Hotel Plaza Naco, Comercial Naco, SRL., y Hotel Radisson, mediante memorial depositado en fecha 16 de enero de 2025, en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted].

3. En este recurso de casación figuran como partes correcurridas Banco Central de la República Dominicana, Adotur, Banco BDI, Seguro Nacional de Salud (Senasa), Compañy 24 horas, Inversiones Panamera, [redacted], Ubertex, SRL., Oni International, El Molino Deportivo, Grupo Barsetti, SRL., [redacted]ty, [redacted], Ciro, [redacted] e Inversiones Kalessa, SRL., los cuales no han depositado memorial de defensa.

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

4. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de certificado de título en relación con la parcela núm. 299-A-1-REF., DC. núm. 3, Distrito Nacional, incoada por el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco contra Condominio Aparta-Hotel Naco, Comercial Naco, SRL. y el Hotel Radisson, con la intervención forzosa de Ubertex, Inversiones Kalezza, SRL., Seguro Nacional de Salud (Senasa), Banco BDI, Banco Central de la República Dominicana, Inversiones Panamera, Ciros, Company 24 Horas, [redacted], Empresa Pumarada, Firenze Holdings, LTD., [redacted]ty, [redacted], Siluro, SRL., Zu Impports, Salón Miguel Dueñas, Adotur, Estudio Legal [redacted], Inmobiliaria la Guía y El Molino Deportivo, la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0316-2023-S-00099 de fecha 24 de julio de 2023, que declaró nula la litis por falta de capacidad de la parte demandante para actuar en justicia.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00304 de fecha 10 de junio de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA regular, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor [redacted], por intermedio de sus

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

abogados, los doctores [redacted] e Ysocrates [redacted], en contra de la sentencia Núm. 0316- 2023-S-00099, de fecha 24 de julio del año 2023, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, tal como se ha explicado en las motivaciones de esta sentencia. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, RECHAZA el referido recurso de apelación, y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia Núm. 0316-2023-S-00099, de fecha 24 de julio del año 2023, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por las razones expuestas. **TERCERO**: ORDENA a la secretaría de este tribunal publicar y notificar esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el artículo 132 párrafo cuarto del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **CUARTO**: Condena al señor [redacted] al pago de las costas con distracción y provecho del Ledo. [redacted]. **QUINTO**: ORDENA el desglose del presente expediente en favor de los depositantes, después de haber aportado los documentos que prueben su identidad. **SEXTO**: ORDENA que la presente sentencia sea notificada por un alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria, a cargo de las partes con interés" (sic).

III. Medios de casación

6. La parte recurrente en su memorial de casación no enuncia de forma puntual los medios de casación que lo sustentan, sino que de manera general desarrolla los vicios atribuidos a la sentencia impugnada, lo que impide su descripción específica en este apartado.

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

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

V. Sobre la exclusión de la parte correcurrida

8. Previo al examen de los motivos que sustentan el recurso de casación, dado su carácter perentorio, esta Tercera Sala procederá a examinar aspectos previos correspondientes al recurso de casación, asunto que esta corte de casación puede valorar de oficio.

9. El análisis de la decisión impugnada pone de manifiesto que las partes correcurrida Oni Internacional, Company 24 Horas, [redacted], Grupo Barsetti, SRL., [redacted], [redacted], Seguro Nacional de Salud (Senasa), Inversiones Panamera, [redacted], Ubertex, SRL., El Molino Deportivo, [redacted]ty y Ciros, no figuran en la sentencia impugnada como recurrentes, recurridos ni intervinientes.

10. En cuanto al Banco Central de la República Dominicana, el estudio de la sentencia impugnada da constancia, específicamente en la audiencia celebrada el 17 de enero de 2024, en la página 5, que a solicitud de la parte recurrente y sin oposición por parte del representante de dicha entidad, fue excluido del

proceso.

11. El artículo 19 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación establece, entre otras cosas, que la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna.

12. En ese sentido, en virtud de que las partes correcurridas Oni Internacional, Company 24 Horas, [redacted], Grupo Barsetti, SRL., [redacted], [redacted], Seguro Nacional de Salud (Senasa), Inversiones Panamera, [redacted], Ubertex, SRL., El Molino Deportivo, [redacted]ty y Ciros, contra las cuales se dirige el presente recurso, no participaron ante el tribunal *a quo*, procede declarar su exclusión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

VII. Sobre el defecto de la parte correcurrida Banco BDI e Inversiones Kalessa, SRL.

13. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la de declaratoria del defecto de la parte correcurrida Banco BDI, Firense Holding e Inversiones Kalessa, SRL., conforme lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023[1].

[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.

14. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 3932/2024 de fecha 1 de octubre de 2024, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual la recurrente realizó el emplazamiento a la parte correcurrida Banco BDI, cuyo examen permite advertir que se notificó en la avenida Tiradentes esq. Faustino Falco, sector Naco, Local núm. 29, Plaza Naco, expresando el ministerial que fue entregado a [redacted], quien manifestó ser empleado de su requerido.

15. De igual forma, reposa el acto núm. 3888/2024 de fecha 28 de octubre de 2024, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual la recurrente realizó el emplazamiento a la parte correcurrida sociedad comercial Inversiones Kalezza, SRL., cuyo estudio permite advertir que el alguacil actuante se trasladó a la avenida 27 de Febrero núm. 1362, lugar en que se encuentra el domicilio de Inversiones Kalezza, SRL., y que una vez allí habló con [redacted], quien le manifestó ser asistente de su requerida.

16. En vista de que los actos de emplazamiento cumplieron con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 y, hasta el momento, las partes correcurridas Banco BDI e Inversiones Kalezza, SRL. no han realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declararlas en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

VI. Sobre el interés casacional

17. Esta Tercera Sala procederá a examinar si el recurso de casación cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente en 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.

18. En ese orden, 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*[2].

19. 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 conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de*

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

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].

20. En ese sentido, esta Tercera Sala ha advertido que la parte recurrente plantea diversos medios de casación, en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, son del tipo que generan un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en el desarrollo del segundo, tercer, cuarto, quinto, sexto, séptimo, décimo primero, décimo séptimo, décimo octavo, vigésimo, vigésimo primero, vigésimo segundo, vigésimo cuarto, vigésimo quinto, vigésimo séptimo, vigésimo octavo, trigésimo, trigésimo primero, trigésimo segundo, trigésimo sexto, trigésimo séptimo, cuadragésimo, cuadragésimo primero, cuadragésimo segundo, cuadragésimo cuarto, cuadragésimo quinto, cuadragésimo sexto, cuadragésimo séptimo, quincuagésimo primero y

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

quincuagésimo segundo falta de estatuir, violación a las reglas de su apoderamiento, fallo extra y ultra petita, desnaturalización del recurso de apelación, de los hechos y documentos, violación a la inmutabilidad del proceso, falta de base legal y falta de motivos, así como violación al derecho de defensa y al principio de una buena administración de justicia; mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que generan un interés casacional objetivo al argumentar en su primer, octavo, noveno, décimo, décimo segundo, décimo tercero, décimo cuarto, décimo quinto, décimo sexto, décimo noveno, vigésimo tercero, vigésimo sexto, vigésimo noveno, trigésimo tercero, trigésimo cuarto, trigésimo quinto, trigésimo octavo, trigésimo noveno, cuadragésimo octavo, cuadragésimo noveno y quincuagésimo mala aplicación legal, violación de los artículos 9, 12, 14 y 15 de la Ley núm. 5038 y 15, 32, 33, 60 párrafo II, 100 y 108 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, violación al principio de imprescriptibilidad, violación a los artículos 66 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y 130 y 133 del Código de Procedimiento Civil, así como del artículo 1315 del Código Civil y de los principios IV y V de la Ley núm. 108-05.

VII. Sobre el recurso de casación

a) en cuanto a los medios de casación por violación a reglas que generan interés casacional para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces y tribunales

21. Para apuntalar el primer, segundo, cuarto, quinto, décimo primero,

vigésimo segundo, vigésimo cuarto, vigésimo quinto, vigésimo sexto, vigésimo séptimo, vigésimo octavo, trigésimo, trigésimo primero, trigésimo segundo, trigésimo quinto, trigésimo sexto, trigésimo séptimo, cuadragésimo, cuadragésimo primero, cuadragésimo segundo, cuadragésimo cuarto, cuadragésimo quinto, cuadragésimo sexto, cuadragésimo séptimo, quincuagésimo primero y quincuagésimo segundo medios de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha relación, la parte recurrente alega lo que se transcribe a continuación:

1. "PRIMER MEDIO: 6.- La sentencia recurrida ha hecho una mala aplicación de la ley, una absoluta distorsión de los hechos y los documentos del proceso como del recurso de que fue apoderado, basta verificar sus motivos ambiguos e imprecisos. Además, ver que se soporta en un dispositivo que en nada corresponda con la apelación de que fue apoderado para su fallo y conocimiento por el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO. SEGUNDO MEDIO: 7. Se trata de un fallo insólito e inexplicable en virtud de: a). El señor [redacted] no es ni ha sido parte apelante contra la sentencia que se rechaza el recurso de apelación, a la vez, que en forma indebida se rechaza a su nombre el recurso sin él haberlo interpuesto; b). En virtud de que el señor [redacted] no es ni nunca ha sido parte demandada o demandante dentro de la litis que produjo la sentencia de la apelación conocida y rechazada; c). En razón que solamente el señor [redacted] no es ni fue parte apelante, como también, no es ni ha sido parte demandante y demandada en el proceso, d). Por haber pronunciado el tribunal sobe un recurso que nunca ha existido, además, pronunciar la confirmación de la sentencia de primer grado, en base a un recurso inexistente; e). - Por haberse pronunciado el tribunal de segundo

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

grado, no solamente sobre un recurso inexistente, sino también sobre algo que no está ni se le había apoderado. Ver, Expediente y los documentos que lo soportan… CUARTO MEDIO: Resulta injustificable el proceder del tribunal de segundo, en razón: 1) Que quien interpuso formal recurso de apelación en contra la sentencia emitida por el tribunal de Primer Grado, lo fue el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO; 2. Por no ser el señor [redacted] parte apelante, apelada e interviniente en intervención forzosa en el referido recurso; 3). Por tener el referido recurso como únicas partes: a) Apelante: CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO.- b) Parte apelada: CONDOMINIO APARTA-HOTEL PLAZA NACO, COMERCIAL NACO, SRL (ANTIGUA DENOMINACIÓN AUTOCINEMA NACO, C. POR A.) y EL HOTEL RADISSON, y, c).- INTERVINIENTES FORZOSOS: URBERTEX, INVERSIONES KALEZZA, SRL, SEGURO NACIONAL DE SALUD (SENASA) BANCO BDI, BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA, INVERSIONES PANAMERA, CIROS, [redacted], EMPRESA PUMARADA, FIRENZE HOLDINGS, LTD, [redacted]TY, [redacted], SILURO, ZU IMPPORTS, SALON MIGUEL DUEÑAS, ADOTUR, ESTUDIO LEGAL [redacted], INMOBILIARIA LA GUIA, EL MOLINO DEPORTIVO Y SILURO, SRL.— Ver; El expediente y los documentos que lo soportan. QUINTO MEDIO: 10.- Al efecto, el tribunal de segundo grado; 1) Ignoró que la apelación de que fue apoderada fue interpuesta por el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO; 2). Que el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO le apoderó de su apelación a fin que fallara y conociera la misma; 3). Que el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO no solamente realizó su apelación, sino que compareció en las audiencias celebradas en ocasión de su conocimiento; 4) Ignoró que el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO produjo conclusiones en torno al acogimiento y la revocación de la

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sentencia apelada solamente por él, sobre las cuales no se pronunció y falló el tribunal de segundo como era su obligación, Ver; El expediente y los documentos que lo soportan 10bis. Basta leer el dispositivo de la sentencia recurrida para comprobar el tribunal de segundo grado que no se pronunció ni falló sobre la apelación del CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO y en torno a sus conclusiones, además, que sobre lo que se pronunció fue en torno a un recurso inexistente interpuesto por sí mismo por el señor [redacted]; al efecto, para comprobar la violación transcribimos el dispositivo del fallo emitido objeto del recurso de casación: "FALLA PRIMERO: DECLARA regular en cuanto a la forma el recurso apelación interpuesto por el señor [redacted], por intermedio de sus abogados, los doctores [redacted] e Ysócrates [redacted] la sentencia Núm. 0316-2023-S-00099, de fecha 24 de Julio del año 2023, dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción del Distrito Nacional, tal como se ha explicado en las motivaciones de esta sentencia, SEGUNDO: En cuanto al fondo, RECHAZA el referido recurso de apelación, y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia Núm. 0316-2023-S-00099, de fecha 24 de Julio del año 2023 dictada por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción del Distrito Nacional, por las razones expuestas. TERCERO: ORDENA, a la secretaria de este tribunal publicar y notificar esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el artículo 132 párrafo cuarto del Reglamento de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. CUARTO: Condena al señor [redacted] al pago de las costas con distracción y provecho del Lcdo. [redacted]. QUINTO: ORDENA el desglose del presente expediente en favor de los depositantes después de haber aportado los documentos que prueben su identidad. SEXTO:

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

ORDENA, que la presente sentencia sea notificada por un alguacil de la Jurisdicción Inmobiliaria, a cargo de las partes con interés… SEXTO MEDIO: 11. A lo anterior se agrega, que el tribunal de segundo grado no solamente cometió los vicios antes invocados, sino que también: a) Dejó de estatuir y fallar en torno la apelación interpuesta por el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO, SOBRE LA CUAL FUE DEBIDAMENTE APODERADO PARA SU CONOCIMIENTO Y FALLO; b). Dejó de estatuir y fallar en torno a las conclusiones formales presentadas por el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO relativas al acogimiento del recurso y sus pedimentos, además, relativas a la revocación de la sentencia apelada; c). Violó las reglas del apoderamiento, ya que estaba apoderado de un recurso de apelación del CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO, jamás de un recurso de [redacted], ya que el mismo no había apelado ni ha apelado la sentencia de primer grado; d) Incurrió en un fallo ultra y extra petita; e). Desnaturalizó la apelación de que fue apoderado, además los hechos y fundamentos legales del proceso; f) Violentó al fallar como lo hizo la inmutabilidad del proceso de que fue apoderado. Ver; El expediente y los documentos que lo soportan. DECIMO PRIMERO MEDIO. 20.- También, al declarar tanto el tribunal de primer grado como el de segundo la nulidad e inadmisión de la acción de la parte demandante-recurrente, bajo el ilegal argumento de que éste, no tenía calidad ni capacidad para actuar en justicia en nombre de COMERCIAL NACO, desconocieron lo siguiente: 1. Que la acción en justicia, de que se trata, NO fue ni ha sido hecho a nombre y representación de COMERCIAL NACO; 2, Que la acción en justicia, como parte demandante, ha sido incoada por el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO, entidad con capacidad y facultad legal, para accionar en justicia, en todo lo concerniente al derecho de propiedad perteneciente al CONDOMINIO PLAZA NACO, con este criterio establecido en el ordinal primero de la referida sentencia de primer grado y acogida por el

de segundo grado, los jueces actuaron en desconocimiento de la titularidad conferida al Consorcio, sobre los derechos de propiedad, objeto de la litis. 21.. Resulta increíble e insólito que el tribunal de primer grado y el de segundo grado les hayan quitado al Consorcio de Propietarios como ente legalmente instituido la capacidad para actuar en justicia como demandante y demandado, lo peor es poner como condición sustancial para éste actuar en justicia que tenía que contar con la autorización del demandado Comercial Naco, SRL. Es decir, que para yo demandar a mi enemigo necesito la autorización de mi enemigo. Es una teoría un poco rara. 22.- Ha sido mucho más incorrecto el proceder del tribunal de primer grado como el de segundo grado, al atribuirle al demandante que está accionando en justicia en nombre y representación del demandado Comercial Naco, SRL, cuando la acción de que se trata ha sido incoada por el Consorcio por sí mismo, en su calidad de ente legal instituido del Condominio Plaza Naco y no en representación de otros entes jurídicos o físicos. 23.- Así mismo, al fallar como lo hicieron dichos tribunales, desconocieron que la entidad COMERCIAL NACO S.R.L., lo que figura es como parte demandada, en la Litis de que se trata y que en la acción interpuesta por el Consorcio de propietarios, NO figura como parte accionante o como demandante, ya que quien demanda a través de su administrador, el señor [redacted], en el caso que nos ocupa, es el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE CONDOMINIO PLAZA NACO. Esto se puede confirmar en las facultades otorgadas mediante asamblea de designación de administrador, contenida ésta el literal D, de dicha asamblea debidamente depositada en el expediente contentivo de dicha sentencia recurrida, además de las facultades y capacidad legal como ente jurídico que detenta el demandante, más aún con la existencia de los derechos de propiedad sobre los terrenos objeto de la litis cuya titularidad le pertenece. 24,- Resulta, sumamente infundado y sin sustento, la declaratoria de la inadmisibilidad y nulidad de la acción de la parte demandante, sustentada en que la parte demandante NO tenía capacidad para actuar en justicia, en

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

nombre de COMERCIAL NACO S.R.L., ya que el consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, incoó dicha acción por sí misma, en su calidad de titular de los derechos de propiedad, objeto de la Litis, conforme lo establece la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y la Ley 5038 sobre Condominios… VIGESIMO PRIMER MEDIO: 42. La parte demandante-recurrente el CONDOMINIO PLAZA NACO introdujo la acción en contra de las partes demandadas, sustentada en los pedimentos contenidos en la instancia que contiene la litis, cuyas conclusiones expresan textualmente lo siguiente: … 43.- Al efecto, se trata de una acción interpuesta por el Condominio Plaza Naco teniendo de representante en su acción a su administrador como bien lo confiere la Ley de Condominio, sus estatutos y la Asamblea de Condóminos que designó al efecto y otorgó poderes especiales al señor [redacted]. 44. Por tanto, no se trata de una acción interpuesta por si por el señor [redacted], sino de una acción interpuesta por el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO como ente legal debidamente instituido por la ley de Condominio, especialmente por las facultades legales instituidas a su favor por los artículos 9 y 15 de la misma. VIGESIMO SEGUNDO MEDIO: 45.- Anexos a la instancia por la que se introdujo la litis, la parte demandante –recurrente depositó varios documentos, entre ellos: Ver: Documentos anexos a dicha instancia que se introdujo la litis y otros documentaciones depositadas por el demandante-recurrente. 1). Certificado de título que recoge los derechos en la Parcela No. 229-A-1-Ref. del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional del Condominio Plaza Naco y del Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco. A nombre de Condominio Plaza Naco la cantidad de 11,695.37 metros cuadraos, y a nombre del Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco la cantidad de 1,91.14 metros cuadrados. 2). Resolución de fecha 19 de octubre del 1976 del Tribunal Superior de Tierras que aprueba el Condominio Plaza Naco dentro de un área de 11,695.37 metros cuadrados en la Parcela No. 229-A-1-Ref. del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional. 4). Informe técnico emitido en fecha en

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

fecha 19 de octubre del 2021 por el agrimensor [redacted]. 46. Al fallar como lo hicieron el tribunal de primer grado y el de segundo grado, no solamente dejaron ponderar y valorar los mismos, sino que también los desnaturalizaron… VIGESIMO CUARTO MEDIO: 52.- Tras la aprobación del Condominio Plaza Naco y la cancelación ordenada de los derechos en la Parcela a nombre de Autocinema Naco (actual denominación Comercial Naco, SRL), quedó un resto de 1,919.14 metros cuadrados en la Parcela 229-A-1-Ref. del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional registrado a nombre de Autocinema Naco (actual denominación Comercial Naco, SRL). Ver: Documentos. 53.- Conforme a resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 8 de agosto del 1986 fue aprobado en un área de 1,919.14 metros cuadrados en la Parcela 229-A-1-Ref. del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional el Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco. Ver Documentos. 54.- Al efecto, en virtud de la dicha resolución fue ordenado la cancelación del certificado anterior que amparaba los derechos en la parcela en favor de Autocinema Naco (actual denominación Comercial Naco, SRL), y el Registro de Títulos emitió la correspondiente constancia del certificado de título que recoge la constitución y aprobación del Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco sobre una extensión de terreno de 1,919.14 metros cuadrados. Ver: Documentos. 55.- Tras levantamientos técnicos por el agrimensor [redacted] en la Parcela No. 229-A-1-Ref. del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, en fecha 19 de octubre del 2021, el mismo emitió un informe que concluye de la siguiente forma: “De acuerdo a lo verificado en campo y las indagaciones registrales hemos establecidos que dentro de los linderos de la parcela No, 229-A-1-Ref, del [redacted].3 del Distrito Nacional existen dos condominios edificados y constituidos, siendo estos; a). El condominio Plaza Naco Registrado sobre una porción de 11,695.37 metros cuadrado de la parcela indicada, aunque solo ocupa una extensión de 11,097,97 metros cuadrado de dicha parcela; si bien no pudimos encontrar todos los planos de construcción que fueron aprobados por los organismos correspondientes, de acuerdo con

los planos que pudimos constatar, determinamos que la estructura externa de la edificación del Condominio Plaza Naco se corresponde con lo diseñado en los planos aprobados. b). El condominio Apartado-Hotel Plaza naco, C. por A. Registrado sobre una porción de terreno de 1,919.14 metros cuadrados de la parcela indicada, sin embargo ocupa una extensión de 2,516.54 metros cuadrado de acuerdo al levantamiento llevado a cabo sobre dicha parcela, al no obtener los planos de construcción correspondiente a este condominio no podemos confirmar si la construcción del edificio del condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, C. por A. se corresponde o no con lo diseñado y aprobado en plano.-" 56.- Levantamiento técnico hecho en fecha 02 de junio de 2022 por la firma de agrimensores AENA, [redacted]., firmado por el ingeniero y agrimensor [redacted] en calidad de gerente general de dicha sociedad, levantamiento técnico hecho a solicitud del Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco representado por [redacted], el mismo arribó a las mismas conclusiones del informe del agrimensor [redacted], de que el referido condominio ocupa y detenta más terrenos que ocupa en exceso son de la propiedad del Condominio Plaza Naco. 57.- Informe de fecha 02 de junio de 2022, por parte de AENA, [redacted]., firmado por el ingeniero y agrimensor [redacted] en calidad de gerente general de dicha sociedad, quienes tuvieron a su cargo la revisión y evaluación de los planteamientos realizados por el agrimensor [redacted] en el informe de peritaje, referente a la parcela 229-A-1-Ref- del [redacted]. 03, del Distrito Nacional realizado para el Condominio Plaza Naco, siendo las conclusiones de AENA, [redacted]., las siguientes, la cual citamos y dicen así: Ver: Documentos Nos. 6 y 7 anexos a la instancia introductiva de la litis. "Luego de verificar los planos catastrales presentados en el informe y hacer la validación de las referencias sobre el derecho de propiedad de Aparta Hotel Plaza Naco, S.R.L., y Condominio Plaza Naco en el Registro de Título de la Jurisdicción Inmobiliaria, presentamos nuestras conclusiones y/o opinión técnica al respecto: 1. Comprobamos que ciertamente la parcela No. 229-A-1-RER del Distrito

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Catastral No. 3, Distrito Nacional, fue registrada con una superficie de 13,614.51 m2, a nombre de Autocinema Naco, C. POR A.; el 03 de septiembre de 1976. Autocinema Naco C. PORA.; transfiere el Local No. 49 y una porción de terreno de 1,919.14 el 28 de junio de 1979 a Inmobiliaria Naco, S.A., sobre esta porción de terreno se construiría más adelante el Aparta Hotel Plaza Naco. 3. Las coordenadas indicadas en el plano del agrimensor [redacted] corresponden a la propiedad del Condominio Plaza Naco y el Aparta Hotel Plaza Naco, actualmente. 4. Al realizar la vectorización, a partir de recomputar los rumbos y distancias específicas en su plano individual, de la parcela No. 229-A-1-REF del Distrito Catastral No. 3, Distrito Nacional; pudimos obtener una diferencia de área entre lo que indica el plano catastral (13,614.46m2) y el cálculo de área realizado a partir de la vectorización (13, 718.42 m2). 58. Lo presentado en el punto 5 y 6, quiere decir que ciertamente el planteamiento del Agrimensor [redacted] en su informe de peritaje, tiene mérito en el sentido de que Aparta Hotel que Aparta Hotel Plazo Naco, ocupa una mayor superficie de la que tiene registrada en la parcela madre que dio origen la conformación del condominio. “Es preciso indicar qu esta verificación se ha realizado en base a los planos presentados por el agrimensor [redacted], la verificación de la Vectorización de la parcela original e imágenes satélites de ubicación. Los resultados de área pueden cambiar a partir de un levantamiento de campo. Aunque este cambio de superficie no significaría una realidad diferente a la planteada”. 59.- Como bien se determina en el informe del agrimensor [redacted] y de la firma de agrimensores AENA, [redacted]., el Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, detenta en forma ilegal e indebida la cantidad de Quinientos Noventa y Siete Punto Cuatro Metros Cuadrados (597.4 Mts2) perteneciente al Condominio Plaza Naco en la Parcela No. 229-A-1-Ref. del D. C. 3 del Distrito Nacional. 60.- Como bien se determina en el informe del agrimensor [redacted], el Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, C. por A. detenta en forma ilegal e indebida la cantidad de 597.4 Mts2 (Quinientos Noventa y Siete punto Cuatro

Mts2) perteneciente al Condominio Plaza Naco en la Parcela No. 229-A-1-Ref. del D. C. 3 del Distrito Nacional. 61. Al efecto, violentando el debido proceso en forma ilegal el tribunal de primer grado y el de segundo grado, le han negado al demandante-recurrente sus derechos de reclamar como entidad legal los derechos que le pertenecen y que han sido afectados por el Condominio Aparta Hotel Plaza Naco, además, de desconocer su derecho a accionar en justicia le han violentado la imprescriptibilidad que gozan los derechos registrados a su favor. VIGESIMO QUINTO MEDIO 62.- La acción de que ha sido apoderada esta jurisdicción, tiene claro su objeto: obtener el desalojo y destrucción de mejoras edificadas por la parte demandada, las cuales fueron edificadas y se encuentran dentro de una porción de terreno con una área de 597.4 Mts2 (Quinientos Noventa y Siete punto Cuatro Mts2) que ocupan de terrenos pertenecientes al Condominio Plaza Naco dentro de la Parcela No. 229-A-1-Ref. del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, y C) Entrega y puesta de posesión del Condominio Plaza Naco de un área de 597.4 Mts2 (Quinientos Noventa y Siete punto Cuatro Mts2) de su propiedad en la Parcela 229-A-1-Ref. detenta indebidamente por el Condominio Aparta-Hotel Naco Plaza Naco y demás demandados. 63.- Al efecto, en el caso de la especie, recoge con diafanidad el objeto de una demanda que contiene una cuestión litigiosa que se somete a consideración y ponderación de un órgano judicial con arreglo a los hechos, fundamento de hecho y pedimentos debidamente formulados por las partes en sus escritos de alegatos y conforme que haya quedado delimitado la controversia; al efecto, resulta risible alegar que la acción de que contiene bien claro su objeto y sus propósitos… VIGESIMO SEPTIMO MEDIO: 66- Resulta un hecho no controvertible, que la acción de la parte demandante-recurrente está destinada a obtener la destrucción de edificaciones y el desalojo dentro de terrenos cuyos derechos de propiedad y titularidad corresponden al Condominio Plaza Naco y su ente legal que lo es su Consorcio de Propietarios. Edificaciones y ocupaciones producidas dentro de una porción de terreno de una área de 597.4 Mis2 (Quinientos Noventa y

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Siete punto Cuatro Mts2) pertenecientes al Condominio Plaza Naco dentro de la Parcela No. 229-A-1-Ref. del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional. 67.- Al efecto, el demandante detenta no solamente calidad y un interés legal y legítimo, sino también, la debida capacidad para accionar en justicia por sí mismo en la reclamación de los derechos, que le han sido vulnerados y afectados al Condominio Plaza y a su ente legal el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco. VIGESIMO OCTAVO MEDIO: 68.- Resulta la calidad e interés legal y la capacidad para actuar en justicia del demandante-recurrente, en razón de: 1) Que la demandante es propietaria dentro de la parcela, teniendo sus derechos amparado bajo un certificado de título con anterioridad a los derechos de la demandada-recurrida; 2) Por ser la parte demandante-recurrente, propietaria- de los 597.4 Mts2 (Quinientos Noventa y Siete punto Cuatro Mts2) que están siendo afectado por la posesión y la construcción ilegal hecha por la parte demandada; 3) Por estar siendo afectados los derechos de propiedad, registrados en la parcela a nombre de la demandante; 4) Por estar siendo afectados los derechos de propiedad, registrados en la parcela a nombre de la demandante; 4) Por ser la parte demandada la propietaria de los terrenos que en forma lugar ocupa, cuyo legítimo propietario lo es la parte demandante; 5) Por ser el demandante el ente jurídico del Condominio Plaza Naco, cuya facultades y capacidad legal es otorgada por la Ley de Condominio y la del Registro Inmobiliario, como del reglamento que rige el Condominio Plaza Naco. 69.- Asimismo, resulta un hecho y situación legal inequívoca que el Condominio Plaza Naco y su Consorcio de Propietarios como su ente legal, detentan la titularidad de los terrenos de una área de 597.4 ocupado indebidamente por los demandados. Al efecto, la parte demanda-recurrida además de ocupar indebidamente dichos terrenos en forma ilegal ha hecho edificaciones dentro del mismo, en violación a los derechos debidamente registrados a nombre de la parte demandante-recurrente. 70.- Teniendo el Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco sólo como de su propiedad la cantidad de 1,919.14 metros cuadrados de la parcela

indicada y siendo aprobado el Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco por ese metraje, además, sólo teniendo registrado como de su propiedad la referida área, ocupa y levantó edificaciones sobre una extensión de 2,516.54 metros cuadrados; afectando un área de 597.4 metros cuadrados de los derechos de propiedad debidamente registrados de la propiedad del Condominio Plaza Naco… TRIGESIMO PRIMER MEDIO: 80. En su actuación injustificada, el tribunal de primer grado y de segundo grado, ignoraron que Comercial Naco es una parte demandada por la ocupación ilegal, además, que varios de los condóminos del Condominio han sido puesto en causa como demandados en intervención forzosa, como afectados por las situaciones ilegales hechas por la parte demandada en perjuicio de los terrenos y derechos registrados a nombre del Condominio Plaza Naco. 81.- Como bien podrá comprobar este tribunal, forman parte de la litis de que trata condómines de Plaza Naco, los cuales son los siguientes: URBERTEX, INVERSIONES KALEZZA, SRL, BANCO BDI, SEGURO NACIONAL DE SALUD (SENASA), BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA, INVERSIONES PANAMERA, CIROS, COMPANY 24 HORAS, [redacted], EMPRESA PUMARADA, FIRENZE HOLDINGS, LTD, [redacted]TY, [redacted], SILURO, ZU IMPPORTS, SALON MIGUEL DUEÑAS, ADOTUR, ESTUDIO LEGAL [redacted], INMOBILIARIA LA GUIA, EL MOLINO DEPORTIVO Y SILURO, SRL. 82.- Entre los copropietarios indivisos del Condominio Plaza Naco están afectados por la ocupación y detentación ilegal por parte del Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, Comercial Naco y Hotel Radisson de los terrenos pertenecientes al Condominio Plaza Naco, son: URBERTEX, INVERSIONES KALEZZA, SRL, BANCO BDI, SEGURO NACIONAL DE SALUD (SENASA), BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA, INVERSIONES PANAMERA, CIROS, COMPANY 24 HORAS, [redacted], EMPRESA PUMARADA, FIRENZE HOLDINGS, LTD, [redacted]TY, [redacted], SILURO, ZUIMPPORTS, SALON MIGUEL DUEÑAS, ADOTUR, ESTUDIO LEGAL [redacted], INMOBILIARIA LA GUIA, EL MOLINO

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

DEPORTIVO Y SILURO, SRL. 83.- Al efecto, en la acción de que está apoderada jurisdicción inmobiliaria figuran y son partes dentro de la misma propietarios del Condominio Plaza Naco. Las cuales han sido vinculadas como partes en el proceso de que se trata, como parte demandada en intervención forzosa; además, la sociedad Comercial Naco, SRL ha sido vinculada al presente proceso como parte demandada por la detentación ilegal conjuntamente con el Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y el Hotel Radisson por la detentación y ocupación indebida e ilegal de los terrenos objeto de la litis de que ha sido apoderado el tribunal de tierras por la parte demandante. TRIGESIMO SEGUDO MEDIO: 84.- Como bien se comprueba con la instancia que contiene la litis, Comercial Naco, SRL es una de la parte demandada en la misma, al efecto, conforme a la errónea apreciación del tribunal de primer grado para el demandante accionar en justicia como ente legal del Condominio Plaza Naco en contra del mismo, requerirá en forma insólita de una autorización de dicho demandado 85. La verdad al leerse la sentencia de primer grado y la de segundo grado se comprueba un acto irracional y Una grosera violación al sagrado derecho de actuar en justicia del demandante-recurrente y a los derechos y facultades que le son conferido por la Ley de Condominio… TRIGESIMO QUINTO MEDIO: 80.- Como bien se comprueba en el documento No. 2 depositado anexo a la instancia que contiene la litis y además otras documentaciones conforme a los inventarios recibidos: A) Los derechos de propiedad de Consorcio de Propietarios Plaza Naco, sobre la cantidad de 11,695.37; y los derechos de propiedad sobre a nombre del Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco de una extensión de 1,919.14; ambos se encuentran amparados por la correspondiente Carta Constancia de Certificados de Títulos emitiDos por el Registro de Títulos del Distrito Nacional en la 229-A-1-Ref. del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional. Ver: Documento No. 2 de los documentos anexos a la instancia por el que se introdujo la litis. 81. Conforme a la Resolución de fecha 19 de octubre del 1976 del Tribunal Superior de Tierras que aprueba el Condominio Plaza

Naco, el mismo fue aprobado dentro de un área de 11,695.37 metros cuadrado en la Parcela No. 229-A-1-Ref. del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, y al efecto, fue emitido el correspondiente certificado de títulos que ampara dichos derechos y el referido condominio. Ver: Doc. No. 3 anexo a la instancia por la que se introdujo la Litis. 82.- Conforme a resolución de fecha 8 de agosto del 1986 del Tribunal Superior de Tierras se aprueba el Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco dentro de una área de 1,919.14 metros cuadrados en la Parcela No. 229-A-1-Ref. del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, y al efecto, fue emitido el correspondiente certificado de títulos que ampara dichos derechos y el referido condominio. Ver: Doc. No. 3 anexo a la instancia por la que se introdujo la litis y otras documentaciones depositadas. 83.- En conclusión al tener edificaciones Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco sobre un área de terrenos de 2,516.54 metros cuadrados, tiene en exceso la cantidad 597.4 Mts2 (Quinientos Noventa y Siete punto Cuatro Mts2), los cuales son de la propiedad del Condominio Plaza Naco. Al efecto, se ha vulnerado y afectado los derechos de propiedad debidamente registrados a nombre de la demandante. 84.- Pretender que por una larga posesión de los 597.4 mts2 se detenta los derechos de propiedad del Condominio Plaza Naco ha prescrito la acción en reclamación de dichos terrenos, y al efecto, los referidos terrenos han pasado a la propiedad de la parte demandada, constituye un hecho insólito dada la imprescriptibilidad que están amparado los derechos de propiedad de la demandante-recurrente. 85.- Siendo propietaria la parte demandada, Aparta-Hotel Plaza Naco, sólo de una extensión de 1,919.14 Mts2 no puede alegar que es propietaria de 2,516.54 dentro de la parcela en vulneración y afectación de los derechos registrados en la misma en favor del demandante. 86.- Tratándose de derechos registrados, no se puede actuar creyendo la máxima que reza "la posesión vale título". Como es sabido, esa máxima rige en materia de bienes muebles, no de inmuebles. Y la titularidad de los terrenos registrados es imprescriptibles. De ahí que jurídicamente, los inmuebles registrados no poseen, sin que dicha ocupación genere prerrogativa alguna

con el paso del tiempo. 87.- La característica que tiene el certificado de título de la imprescriptibilidad, la cual fue recogida en el artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras y prevista sabiamente por el Legislador en el principio IV de la Ley 108-05, el cual establece que "todo derecho registrado de conformidad con la presente Ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado". 88.- Puesto que cuando se trate de terrenos registrados ninguna persona puede sin autorización del dueño del terreno, levantar mejoras en dicho terreno y si lo hace, no puede ser colocado en ninguna de las situaciones jurídicas previstas por el artículo 555 del Código Civil, puesto que no siendo posible en un terreno registrado que se considera imprescriptible en virtud con el principio IV, de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, levantar mejoras, ni realizar acto alguno de posesión en perjuicio del dueño de ese terreno, quien así actúa pierde todo derecho a formular reclamación dichas mejoras. TRIGESIMO SEXTO MEDIO: 89. El Condominio Plaza Naco, no sólo es un ente legal que opera con su Consorcio de Propietarios, sino que también tiene como su administrador designado al señor [redacted], el cual fue designado en la asamblea celebrada. Ver: Documentos depositados. 90.- La quinta resolución de la Asamblea del Condominio Plaza Naco, por el cual se designó al señor [redacted] como administrador, expresa textualmente lo siguiente: "QUINTA RESOLUCION: La asamblea General Ordinaria, celebrada extraordinariamente, sustituye al señor [redacted], con efectividad a la culminación de esta asamblea, otorgándosele descargo total por su mandato y se designa al señor [redacted], español, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad núum.001-[redacted], domiciliado en esta ciudad de Santo Domingo, D.N., como administrador del condominio con los derechos y obligaciones establecidos en el Reglamento y en la Ley 5038, el cual contará con las siguientes atribuciones:" 91.- El señor [redacted], como administrador del condominio, está investido con la plena facultad de actuar en justicia

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

representando al Condominio y su Consorcio de Propietarios en la calidad de demandante o demandado, Ver. Documentos depositados. 92.- El Literal d de la resolución Quinta de la Asamblea del Condominio Plaza Naco, por el cual se designó al señor [redacted] como administrador, expresa textualmente lo siguiente: "d) Representar al Consorcio, bien como demandante o como demandado aún contra los mismos propietarios individualmente. También se le otorgan poderes para interponer demandas en representación del Condominio. Tiene igualmente la representación del Consorcio frente a las autoridades administrativas como ante los terceros". 93.- Al efecto, dicha asamblea le otorgó poderes y facultades legales al señor [redacted] para representar en justicia por el Condominio a través de su ente legal su Consocio de Propietarios… TRIGESIMO SEPTIMO MEDIO: 94.-. Al fallar y dejar de estatuir sobre el pedimento de acumulación de los incidentes para ser fallados conjuntamente con el fondo, el tribunal de primer grado y el de segundo grado dejaron de estatuir sobre conclusiones que debía ponderar y fallar previamente a avocarse a fallar y conocer de otros pedimentos. 95. Por tanto, la acumulación de los incidentes presentados ha venido para quedarse, Constituyendo un ejercicio de practicidad y justicia eficaz, cuya adecuada implementación permite ganar tiempo y contribuir a la economía procesal, además de que se erige en un antídoto eficaz contra los artilugios dilatorios o injustificadamente retardatarios. Criterio este que ha sido mantenido por nuestra jurisprudencia constante 96.- Al efecto, en el caso que se imponía además de estatuir sobre la acumulación, se hacía imperativo acumular los incidentes presentados para ser fallados conjuntamente con el fondo, tal como lo pidieron por conclusiones expresas y formales el demandante-recurrente y la parte interviniente ante señalada. 97- Fallar los incidentes presentados en el estado procesal que se encuentra la litis de que se trata sin ser acumulados para ser fallados conjuntamente con el fondo, constituye una forma de eternizar el proceso, además, de recaer perjudicialmente en una justicia tardía y retardada en

perjuicio de la parte demandante y del manejo idóneo de nuestro sistema de justicia. 96.- En efecto, el tribunal de primer grado y el de segundo grado ignoraron que la concentración-acumulación se inspira en el ideal de justicia "pronta y cumplida, en un plazo razonable", a que alude el Art. 8.1 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, y tiende a procurar una solución al conflicto que separa a las partes a la mayor brevedad posible, sin incurrir, por supuesto, en odiosas festinaciones, Se lo llama de este modo porque justamente consiste en concentrar y resolver en un único bloque, tanto las discusiones incidentales como las vinculadas a la pertinencia o no de tales o cuales medios de prueba, con lo que se neutraliza el fantasma -siempre pernicioso- de la dispersión y los retardos innecesarios en la administración de justicia… CUADRAGESIMO MEDIO DESNATURALIZACION Y FALTA DE PONDERACION DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS POR EL RECURRENTE EN JUSTIFICACION DE SUS CONCLUSIONES. 104.- Como bien se comprueba en las documentaciones depositadas en el expediente, el recurrente a los fines de la debida justificación y acogimiento de sus conclusiones sometió ante el tribunal de primer grado como del segundo grado las referidas documentaciones. 104bis.- Al leerse la decisión recurrida igualmente la del primer grado, se determina que al emitirse las decisiones, no fueron ponderados los mismos, y la vez, se produjo una desnaturalización de estos. 104bis1.- Al obrar así se hizo el fallo emitido casable y revocable. CUADRAGESIMO PRIMER MEDIO: Falta de estatuir y dar motivos en torno a las conclusiones en torno a las conclusiones formales presentadas por el recurrente y la parte interviniente compareciente. Violación a los artículos 5, 8 y 21 de la Convención Interamericana de los derechos humanos.- Violación al derecho de defensa, al principio de una buena administración de justicia, Articulo 141 del Código de Procedimiento Civil Dominicano y al Artículo 69 de la Constitución de República. 105.- En la audiencia celebrada por el tribunal del fallo impugnado como ante del tribunal de primer, el recurrente CONDOMINIO PLAZA NACO y la parte interviniente comparecientes,

presentaron conclusiones incidentales y al fondo, sobre las cuales dejó de estatuir tanto el tribunal de primer grado como del segundo grado: VER. CONCLUSIONES TRANSCRITAS EN ESTE MEMORIAL DE CASACION. 106.- Al examinar este tribunal el fallo impugnado en casación, comprobará que la jurisdicción que falló la decisión impugnada al igual que la jurisdicción de primer grado, no sólo dejó de estatuir en torno a las conclusiones contenidas y presentadas por escrito por el recurrente, sino que también no dio motivo en torno a su acogimiento o rechazamiento, haciendo el fallo anulable. 107.- Al fallar como lo hicieron ambos tribunales incurrieron en falta de estatuir y dar motivos en torno a las conclusiones formales presentadas por el recurrente. Violación a los artículos 5, 8 y 21 de la Convención Interamericana de los derechos humanos.- Violación al derecho de defensa, al principio de buena administración de justicia, además en una flagrante violación al Artículo 141 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, Articulo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y al Artículo 69 de la Constitución de República… CUADRAGESIMO SEGUNDO MEDIO: VIOLACION A LAS REGLAS DEL APODERAMIENTO.- VIOLACION A LA INMUTABILIAD DEL PROCESO. VIOLACION DEL DERECHO DE DEFENSA, VIOLACION ARTICULO 69 DE LA CONSTITUCION Y ARTICULOS 5, 8 Y 21 DE LA CONVENCION DE LOS DERECHOS HUMANOS.- 108.- Como se comprueba con la lectura de la sentencia de primer grado y la instancia por la que se introdujo la litis, el objeto y la causa de la misma, fue acción del CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO contra CONDOMINIO APARTA HOTEL PLAZA NACO, HOTEL RADISSON Y COMERCIAL NACO, SRL, en destrucción de edificaciones y desalojo. 109.- También el recurso de apelación interpuesto fue realizado por el CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CONDOMINIO PLAZA NACO, jamás por otra persona física o jurídica. Mucho menos por el señor [redacted] por sí mismo interpuso recurso de apelación. 110. Al involucrar y considerar el Tribunal de

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Segundo Grado al señor [redacted] como parte demandante en el proceso y pronunciar condenación en costas en contra del mismo, incurrió en las violaciones indicadas, haciendo casable y revocable la decisión impugnada. 111. Al efecto, al haberse pronunciado la sentencia recurrida sobre la persona del señor [redacted], la misma violó la regla de su apoderamiento y la inmutabilidad del proceso, las reglas del juicio imparcial y contradictoria, el derecho de defensa y las reglas expresamente establecidas por el artículo 69 de la Constitución y los artículos 5, 8 y 21 de la Convención Interamericana de los Derechos Humanos, haciendo casable la decisión recurrida… CUADRAGESIMO CUARTO MEDIO SENTENCIA CARENTE DE MOTIVOS QUE LA SOPORTE.- DECISION EN BASE A ALEGATOS VAGOS, AMBIGUOS, CONTRADICTORIOS E IMPRECISOS,: CARENTE DE BASE LEGAL, VIOLACION DE LOS ARTICULOS 5, 8 Y 21 DE LA CONVENCION INTERAMERICANA DE LOS DERECHOS HUMANOS, ARTÍCULO 69 DE LA CONSTITUCION DE LA REPUBLICA Y ARTICULO 141 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, La decisión recurrida en casación, resulta anulable igual que la emitida por el tribunal de primer, por carecer de motivos y fundamentos legales que la puedan soportar dentro de una correcta aplicación de ley y una buena administración de justicia, además, por ser violatoria al derecho de defensa y una buena administración de justicia, y por violar flagrantemente las disposiciones de los artículos 69 de la Constitución de la República y los artículos 5, 8 y 21 de la Convención interamericana de los derechos humanos. 117.- Basta la simple lectura del fallo impugnado, para verificar que es carente de motivos que la soporten, además, de soportarse en alegatos vagos, contradictorios e imprecisos, cayendo en estar carente absolutamente de base legal. 118.- Al fallar como fue hecho, se incurrió en una flagrante violación a una buena administración de justicia y de una justicia imparcial, además, al Artículo 69 de la Constitución de la República, Artículos Nos.5, 8 y 21 de la Convención Interamericana de los Derechos Humanos, así como también, el Artículo 141 y otras disposiciones del Código Procesal Civil.

119. Tanto la decisión recurrida en casación al igual que la decisión de primer grado, ha hecho una mala apreciación de los hechos y peor aplicación del derecho. CUADRAGESIMO QUINTO MEDIO DESNATURALIZACION DE LOS HECHOS Y DOCUMENTOS DEL PROCESO.- ADEMAS VIOLACION AL REGIMEN LEGAL DE PRUEBA A QUE ESTA SOMETIDA LA ACCION DEL RECURRIDO.--- 120.- Al fallar como realizó el tribunal del fallo recurrido, incurrió en su decisión en una desnaturalización de los hechos y documentos del proceso, y al efecto, hizo anulable su decisión CUADRAGESIMO SEXTO MEDIO DESNATURALIZACION DE LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO, VIOLACIÓN A LOS ARTICULOS 141 Y 142 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL Y ARTICULO 101 DEL REGLAMENTOS DE LOS TRIBUNALES DE LA JURISDICCIÓN INMOBILIARIA, VIOLACIÓN A LOS PRINCIPIOS DE UNA BUENA ADMINISTRACION DE JUSTICIA, DE UNA JUSTICIA IMPARCIAL Y EL DERECHO DEFENSA. _ 121.. Como se notará con la simple lectura de la sentencia recurrida, en violación al derecho de defensa, la igualdad de los debates y la buena administración de justicia, así como, de los artículos 141 y 142 y otras disposiciones del Código de procedimiento Civil y del Artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, en la misma, en forma impropia y para ocultar el incorrecto fallo dictado, el Tribunal que dictó la decisión impugnada, desnaturalizó los hechos y documentos del proceso, además de emitir un fallo sin los motivos de su debida justificación 121bis.- En verdad los motivos dados en la sentencia recurrida como la de primer grado, se trata de una manifestación de la ignorancia, ya que, choca con la racionalidad lo decidido en él. CUADRAGESIMO SEPTIMO MEDIO FALTA DE MOTIVOS y FALTA DE BASE LEGAL PARA JUSTIFICAR LO DECIDIDO EN LA SENTENCIA RECURRIDA. 122.- Los jueces que dictaron la decisión impugnada, se concretaron en la decisión a hacer meras afirmaciones sin soportar en forma legal lo por ellos decidido en la parte dispositiva, sin expresare indicar expresamente como era su deber y

responsabilidad las razones y motivos legales, que harían posible el rechazamiento de las conclusiones del recurrente, el rechazamiento del recurso del recurrido y la confirmación de la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, 123.- No sólo dicho Tribunal desnaturalizó los efectos y alcance legal de los documentos y hechos del proceso, sino que también, en su sin razón ignoraron basarse en motivos y los fundamentos legales, que les sirvieran en forma inequívoca para soportar la parte dispositiva del fallo por ellos dictado, lo que hace totalmente anulable la decisión impugnada. "La motivación de la sentencia debe ser la percepción que el juzgador tiene de la historia real de los hechos. Abarca la selección de los hechos, la aplicación razonada de la norma y la respuesta a las pretensiones de las partes, El derecho a la motivación es uno de los derechos fundamentales de la persona. Su ausencia facilita la arbitrariedad. B. J. 1057, Pág. 189." "La obligación del Juez de motivar su sentencia se encuentra en el Art., 141C, Pr, Civ, y Art. 23 de l. Pr, Cas, [redacted]. 785, Pág. 697, y B. J. 788, Pág. 1169." "Jueces están en el deber de motivar sus decisiones. [redacted]. 986, Pág. 80" "Los jueces deben dar motivos especiales sobre cada de los pedimentos contenidos en las conclusiones formales, sobre puntos esenciales que pueden contribuir a dar solución distinta al asunto. B. J. 801, Pág.1372." "Los jueces no pueden rechazar un pedimento formulado en una conclusión sin dar motivos. Decir que se rechaza un pedimento por improcedente y mal fundado no es, en sí, un motivo. B. J. 821, Pág. 630; [redacted]. 827, Pág. 1925." 124. Se puede comprobar que la decisión recurrida carece de base legal, dada su insuficiencia de motivación, lo cual no permite a este Tribunal de Casación controlar la regularidad de la decisión o más precisamente verificar que el Juez hizo una aplicación correcta de la regla de derecho, "Que la base de base legal la constituye una insuficiencia de motivación de la decisión atacada que no permite a la Corte de Casación controlar la regularidad de la decisión o más precisamente verificar que los jueces de fondo han hecho una aplicación correcta de la regla del derecho." Cámara Civil Suprema Corte de Justicia, 1 de septiembre del 1999. "La falta de

base leal puede suscitarse de oficio por la [redacted]. 715, Pág. 1113, [redacted]. 749, Pág. 908, [redacted]. 727, Pág. 1797, b. J. 739, Pág., 1428. "Sentencia carece de base legal cuando los motivos no permiten reconocer si los elementos de hecho para justificar la aplicación de la Ley se hallan presentes en la sentencia." [redacted], 835, Pág. 1225. "El juez de derecho tiene que ajustarse para la calificación o estimación del valor de las pruebas, a las reglas que la Ley ha dictado." SCJ, 15 de junio de 1871, Colección de Sentencias Pág. 221." "Es de principio que los jueces no pueden fundamentar su convicción sino sobre las pruebas administradas de acuerdo con las formas de procedimiento e instrucción indicadas por la Ley. "Corte Apelación Santo Domingo, Sentencia Civil No. 35, 5 de sept. 1931." "Respecto a la prohibición para el Juez de fundamentar su decisión en los conocimientos personales que tuviese de la causa. Gaceta Oficial No. 917, 27 de Enero 1892. "Las reglas relativas a las pruebas establecidas por los artículos 1315 y siguientes del Código Civil, no se aplican exclusivamente a las obligaciones y a los pagos, sino a todas las demandas judiciales. B. J. 246, Págs. 4-5. Ver: Artículos 59, 61, 68, 70, y 149 del Código de Procedimiento Civil… QUINTAGESIMO PRIMERO MEDIO DE CASACION FALTA DE MOTIVOS y FALTA DE BASE LEGAL PARA JUSTIFICAR LO DECIDIDO EN LA SENTENCIA RECURRIDA. 132.- Los jueces que dictaron la sentencia impugnada, se concretaron en la Decisión a hacer meras afirmaciones sin soportar en forma legal lo por ellos decidido en la parte dispositiva, sin expresar e indicar expresamente como era su deber y responsabilidad las razones y motivos legales para soportar lo por ellos decidido, 133.- No sólo el Tribunal de Segundo Grado desnaturalizó los efectos y alcance legal de los documentos y hechos del proceso, sino que también, en su sin razón ignoraron basarse en motivos y los fundamentos legales, que les sirvieran en forma inequívoca para soportar la parte dispositiva del fallo por ellos dictado, lo que hace totalmente anulable la decisión impugnada. "La motivación de la sentencia debe ser la percepción que el juzgador tiene de la historia real de los hechos. Abarca la selección de

los hechos, la aplicación razonada de la norma y la respuesta a las pretensiones de las partes. El derecho a la motivación es uno de los derechos fundamentales de la persona. Su ausencia facilita la arbitrariedad. [redacted]. 1057, Pág. 189." "La obligación del Juez de motivar su sentencia se encuentra en el Art., 141C.Pr. Civ. y Art. 23 de |. Pr. Cas. B. J. 785, Pág. 697, y [redacted]. 788, Pág. 1169." "Jueces están en el deber de motivar sus decisiones. [redacted]. 986, Pág. 80" "Los jueces deben dar motivos especiales sobre cada de los pedimentos contenidos en las conclusiones formales, sobre puntos esenciales que pueden contribuir a dar solución distinta al asunto. B. J. 801, Pág.1372.' "Los jueces no pueden rechazar un pedimento formulado en una conclusión sin dar motivos. Decir que se rechaza un pedimento por improcedente y mal fundado no es, en sí, un motivo. [redacted]. 821, Pág. 630; [redacted]. 827, Pág. 1925." Se puede comprobar que la decisión recurrida carece de base legal, dada su insuficiencia de motivación, lo cual no permite a este Tribunal de Casación controlar la regularidad de la Decisión o más precisamente verificar que el Juez de Segundo Grado ha hecho una aplicación correcta de la regla de derecho. "Que la base de base legal la constituye una insuficiencia de motivación de la decisión atacada que no permite a la Corte de Casación controlar la regularidad de la decisión o más precisamente verificar que los jueces de fondo han hecho una aplicación correcta de la regla del derecho." Cámara Civil Suprema Corte de Justicia, 1 de septiembre del 1999. "La falta de base leal puede suscitarse de oficio por la [redacted]. 715, Pág. 1113, [redacted]. 749, Pág. 908, [redacted]. 727, Pág. 1797, b. J, 739, Pág., 1428, "Sentencia carece de base legal cuando los motivos no permiten reconocer si los elementos de hecho para justificar la aplicación de la Ley se hallan presentes en la sentencia." [redacted]. 835, Pág. 1225, "El juez de derecho tiene que ajustarse para la calificación o estimación del valor de las pruebas, a las reglas que la Ley ha dictado." SCJ,15 de junio de 1871, Colección de Sentencias Pág. 221." "Es de principio que los jueces no pueden fundamentar su convicción sino sobre las pruebas administradas de acuerdo con las formas de procedimiento e instrucción indicadas por la Ley. "Corte Apelación Santo

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Domingo, Sentencia Civil No. 35, 5 de sept, 1931." "Respecto a la prohibición para el Juez de fundamentar su decisión en los conocimientos personales que tuviese de la causa. Gaceta Oficial No. 917, 27 de Enero 1892. "Las reglas relativas a las pruebas establecidas por los artículos 1315 y siguientes del Código Civil, no se aplican exclusivamente a las obligaciones y a los pagos, sino a todas las demandas judiciales. B. J. 246, Págs. 4-5." Ver: Artículos 59, 61, 68, 70, y 149 del Código de Procedimiento Civil. QUINTAGESIMO SEGUNDO MEDIO DE CASACION FALTA DE BASE LEGAL Y FALTA DE MOTIVOS PARA JUSTIFICAR LO DECIDIDO EN LA SENTENCIA RECURRIDA. 134.- Los jueces que dictaron la sentencia impugnada, se concretaron en la Decisión a hacer meras afirmaciones sin soportar en forma legal lo por ellos decidido en la parte dispositiva, sin expresar e indicar expresamente como era su deber y responsabilidad las razones y motivos legales, que harían posible la justificación de su decisión. 135.- No sólo el Tribunal de Segundo Grado desnaturalizó los efectos y alcance legal de los documentos y hechos del proceso, sino que también, en su sin razón ignoraron basarse en motivos y los fundamentos legales, que les sirvieran en forma inequívoca para soportar la parte dispositiva del fallo por ellos dictado, lo que hace totalmente anulable la decisión impugnada. "La motivación de la sentencia debe ser la percepción que el juzgador tiene de la historia real de los hechos. Abarca la selección de los hechos, la aplicación razonada de la norma y la respuesta a las pretensiones de las partes. El derecho a la motivación es uno de los derechos fundamentales de la persona. Su ausencia facilita la arbitrariedad. [redacted]. 1057, Pág. 189." "La obligación del Juez de motivar su sentencia se encuentra en el Art., 141C.Pr. Civ. y Art. 23 de |. Pr. Cas. B. J. 785, Pág. 697, y B. J. 788, Pág. 1169." "Jueces están en el deber de motivar sus decisiones. [redacted]. 986, Pág. 80" "Los jueces deben dar motivos especiales sobre cada de los pedimentos contenidos en las conclusiones formales, sobre puntos esenciales que pueden contribuir a dar solución distinta al asunto. B. J. 801, Pág.1372. "Los jueces no pueden rechazar un pedimento formulado en una conclusión sin dar motivos.

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Decir que se rechaza un pedimento por improcedente y mal fundado no es, en sí, un motivo. [redacted]. 821, Pág. 630; B. J. 827, Pág. 1925." 136.- Se puede comprobar que la decisión recurrida carece de base legal, dada su insuficiencia de motivación, lo cual no permite a este Tribunal de Casación controlar la regularidad de la Decisión o más precisamente verificar que el Juez de Segundo Grado ha hecho una aplicación correcta de la regla de derecho. "Que la base de base legal la constituye una insuficiencia de motivación de la decisión atacada que no permite a la Corte de Casación controlar la regularidad de la decisión o más precisamente verificar que los jueces de fondo han hecho una aplicación correcta de la regla del derecho." Cámara Civil Suprema Corte de Justicia, 1 de septiembre del 1999. "La falta de base leal puede suscitarse de oficio por la [redacted], 715, Pág. 1113, [redacted]. 749, Pág. 908,B. J. 727, Pág. 1797, b. J. 739, Pág., 1428. "Sentencia carece de base legal cuando los motivos no permiten reconocer si los elementos de hecho para justificar la aplicación de la Ley se hallan presentes en la sentencia." B. J. 835, Pág. 1225. "El juez de derecho tiene que ajustarse para la calificación o estimación del valor de las pruebas, a las reglas que la Ley ha dictado." SCJ, 15 de junio de 1871, Colección de Sentencias Pág. 221." "Es de principio que los jueces no pueden fundamentar su convicción sino sobre las pruebas administradas de acuerdo con las formas de procedimiento e instrucción indicadas por la Ley. "Corte Apelación Santo Domingo, Sentencia Civil No. 35, 5 de sept. 1931." "Respecto a la prohibición para el Juez de fundamentar su decisión en los conocimientos personales que tuviese de la causa. Gaceta Oficial No. 917, 27 de Enero 1892. "Las reglas relativas a las pruebas establecidas por los artículos 1315 y siguientes del Código Civil, no se aplican exclusivamente a las obligaciones y a los pagos, sino a todas las demandas judiciales. [redacted], 246, Págs. 4-5. Ver: Artículos 59, 61, 68, 70, y 149 del Código de Procedimiento Civil" (sic).

22. *Mediante la fundamentación de los medios de casación se exponen los motivos o*

argumentos de derecho, orientados a demostrar que la sentencia impugnada contiene violaciones que justifican la censura casacional, por lo que, atendiendo a su importancia, la correcta enunciación y sustentación de los medios, constituye una formalidad sustancial requerida para su admisión[4].

23. El examen de los medios transcritos pone de manifiesto que la actual parte recurrente, de manera genérica alega, distorsión de los hechos y los documentos del proceso, sin señalar de qué forma han sido desnaturalizados los hechos y cuáles son los documentos que considera fueron desnaturalizados, cuál era el alcance que debían darle los jueces del fondo y su valor probatorio para la solución del caso; arguye, además, que se trata de un fallo insólito, inexplicable e injustificable, sin establecer de forma categórica cuál es el vicio en qué incurrió el tribunal de alzada y el agravio que le ha producido.

24. De igual forma, arguye que el tribunal *a quo* omitió estatuir sobre el pedimento de acumulación de incidentes para ser fallados conjuntamente con el fondo, sin indicar a qué incidentes se refiere, en qué parte de la sentencia impugnada se pone de manifiesto y de qué manera incide en la decisión adoptada; también aduce que no dio respuesta a sus conclusiones formales, las cuales tampoco identifica ni en qué parte de la sentencia de advierten, solo se limita a hacer transcripciones de documentos relativos al proceso y narrativas

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 100, 28 de octubre 2020, BJ. 1319

sobre los hechos del caso y las partes en litis.

25. En el tenor de lo anterior, el examen de estos señalamientos pone de manifiesto que no contienen una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, al no haber articulado un razonamiento jurídico que permita a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, determinar si en el caso hubo violación a la ley o al derecho.

26. Ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia 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 o no la violación denunciada, razón por la cual es indispensable que el recurrente 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*[5]; que, al no cumplir la parte recurrente con estas formalidades en los medios examinados, procede declararlos inadmisibles.

27. Para apuntalar su tercer medio de casación la parte recurrente alega que el tribunal de alzada condenó en [redacted] en su persona, sin este ser parte apelante ni apelada, demandante ni demandado, en un proceso cuyo demandante y apelante ha sido únicamente el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco.

28. Es oportuno señalar, que *es inadmisible el medio de casación que se limita a*

[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320

invocar una violación que le concierne ejercer a otra persona[6]. En este caso, la condenación en costas fue contra [redacted], quien no ha recurrido en casación de manera individual, por lo que carece de interés la actual parte recurrente Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco para censurar este aspecto de la sentencia, ya que no le perjudica. Por tales motivos, se declara inadmisible el medio examinado.

29. Apunta la parte recurrente en su séptimo medio de casación, que el tribunal de alzada desnaturalizó la asamblea general del Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco de fecha 14 de junio de 2018, por el cual se le da amplios poderes al administrador del Condominio Plaza Naco [redacted], para actuar en representación del Condominios en los casos de que este figure como demandante o demandado, conforme se desprende de la quinta resolución; que sin sustentarse en fundamentos y motivos suficientes y sustentables, le quitaron el valor y efecto legal que detenta y posee el referido documento; que ignoraron la facultad legal de [redacted] para representar en calidad de demandante o demandado al Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, era una resultante de las disposiciones de la Ley de Condominio y del mandato expreso que le fue conferido mediante la Asamblea de Condóminos de fecha 14 de junio de 2018, además del reglamento que rige el condominio.

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 78, 28 de octubre 2020, BJ. 1319

30. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, representada por [redacted] demandó al Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, Comercial Naco, SRL. y al Hotel Radisson, de la cual resultó apoderada la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; b) que el tribunal apoderado, a petición de la parte demandante, declaró la nulidad de la referida litis por falta de capacidad de [redacted], quien actúa como representante del Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, ya que no probó que el consorcio le haya otorgado poder para incoar la presente litis; c) inconforme con la decisión, el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, representado por [redacted], interpuso recurso de apelación, sosteniendo que el tribunal de primer grado hizo una mala aplicación de la ley y una distorsión de los hechos, pues ignoró la asamblea general del Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco de fecha 14 de junio de 2018, mediante la cual se le da amplios poderes al administrador [redacted], para actuar como demandando o demandante en nombre de este; que el tribunal apoderado rechazó la indicada acción recursiva, fundamentado en que habiendo sido objetado por la parte apelada la copia del acta de asamblea, en la que la parte recurrente justifica su capacidad para

actuar en justicia, [redacted], no ha aportado el original de la referida asamblea ni documentos complementarios que permitan comprobar su calidad, por vía de consecuencia, confirmó la sentencia apelada.

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

"[8] Que, la parte recurrente fundamenta capacidad para actuar en justicia con el aporte de la copia del acta de asamblea general ordinaria de fecha 14 de junio del 2018, en donde en su quinta resolución establece lo siguiente: "La asamblea general ordinaria, celebrada extraordinariamente, sustituye al señor [redacted], con efectividad a la culminación de esta asamblea, otorgándosele descargo total por su mandato y se designa al señor [redacted], español, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad núm. [redacted], domiciliad en esta ciudad de Santo Domingo, como administrador del condominio, con los derechos y obligaciones establecidos en el reglamento y la ley 5038(...)" [9] Que,por otro lado, la parte recurrida, mediante el Lic. [redacted], establece, en audiencia de fecha 20 de marzo de 2024, que rechaza la veracidad de dicha copia, estableciendo en sus conclusiones lo siguiente: (...) Que se libre Acta de que la parte que representamos rechaza total y absolutamente la veracidad de una asamblea supuesta de fecha 14/06/2018, depositada en fecha 13/06/2023, por lo que, solicitamos la exclusión de dicha copia. [10] Que, habiendo sido objetado por la parte oponente la referida copia del acta de asamblea, le corresponde a la parte recurrente demostrar su calidad de representación por otros medios, toda vez que, en consonancia con lo establecido por nuestra Suprema Corte de Justicia: "Las fotocopias, en principio, están desprovistas de valor jurídico, a menos que se acompañen de otros medios de prueba complementarios que sirvan para formar la convicción del juez". Las credenciales de calidad esgrimidas por el demandante y recurrente en alzada, resultan anémicas al momento de sostener sus pretensiones. [11] Si bien es

cierto que el artículo 15 de la ley 5038* faculta al administrador a representar el consorcio de propietarios, no menos cierto es que, el señor [redacted] no ha podido probar dicha calidad, debido a la falta de documentos en formato original o documentos complementarios que permitan a este órgano juzgador verificar dicha calidad, o en su defecto, algún documento que indique la autorización de los demás condómines a los fines de que este pueda ejercer como su representante" (sic).

32. El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* descartó el valor de la asamblea general ordinaria mediante la cual se designó a [redacted] como administrador del Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, por cuanto el referido documento fue aportado en fotocopia y la parte apelada objetaba su veracidad, concluyendo la alzada que al no haber documentos en formato original que probaran su calidad como administrador del condominio ni otro documento que evidencie la autorización de los demás condóminos a fin de que pueda actuar en su representación, procedía rechazar el recurso de apelación.

33. Es criterio pacífico de la Suprema Corte de Justicia que *la desnaturalización de los escritos y documentos se configura cuando se les ha otorgado su verdadero sentido y alcance o se le ha atribuido consecuencias jurídicas erróneas*[7]. En este caso, el tribunal *a quo* no examinó el contenido del acto, sino que lo descartó por haber sido aportado en fotocopia, lo cual, no aporta ningún valor probatorio si no está acompañado de otro documento en original, y menos cuando ha sido

[7] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 3, 27 de enero 2021, BJ. 1322

objetado por la parte adversa, tal y como ha sucedido en este caso. Por tanto, contrario a lo que denuncia la actual parte recurrente, no incurrió en la desnaturalización alegada, razón por la cual se desestima el medio examinado.

34. Para apuntalar su décimo séptimo, vigésimo y trigésimo cuarto medios de casación, los que se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega, lo que se transcribe a continuación:

"DECIMO SEPTIMO MEDIO: 30.- Conforme a escrito de conclusiones presentados por el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, en fecha trece (13) de junio del año dos mil veintitrés (2023), se produjeron los siguientes pedimentos: (Ver. Expediente y Documento No.2 de los anexos al escrito que contiene el recurso de apelación). "PRIMERO: EN FORMA PRINCIPAL, acumular los pedimentos incidentales de las partes demandadas a los fines de que sean fallados conjuntamente con el fondo. SEGUNDO: EN FORMA ACCESORIA, para el improbable caso de que las conclusiones contenidas en el ordinal primero de estas conclusiones no sean acogidas: Rechacéis por improcedentes, infundadas y carentes de base legal toda y cada una de las conclusiones incidentales presentadas por las partes demandadas. TERCERO: ACOGER LAS MEDIDAS DE INSTRUCCIÓN, SOLICITADAS CONFORME A LAS CONCLUSIONES PRESENTADAS EN LA AUDIENCIA DEL PRIMERO DE JUNIO, LAS CUALES CORRESPONDEN A LAS SIGUIENTES: … 31.- Pese a esas conclusiones haber sido debidamente depositadas y sometidas formalmente, conjuntamente con un inventario, ambos depositadas en fecha trece (13) de junio del año dos mil veintitrés (2023) al juez apoderado, al igual que los jueces de segundo grado, no solo dejaron de ponderar las mismas, tampoco estatuyeron sobre ellas, especialmente sobre el pedimento formal que se le hizo de acumulación de los incidentes presentados por la parte demandada, para fallarlo conjuntamente con el fondo. 32. Al actuar como lo hicieron, el juez de primer grado y los jueces del segundo

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

grado, ignoraron que era su obligación sustancial conocer, como pedimento previo, estatuir sobre la procedencia o no del pedimento de acumulación de los incidentes presentados por la parte demandada-recurrente, para ser éstos fallados, conjuntamente con el fondo. 33.- Al no estatuir sobre la acumulación de los incidentes, se trata de una evidente violación al derecho de defensa, al principio de una buena administración de justicia y a lo establecido en los artículos 69 de la Constitución de la República, 08, 24, 25 de la convención interamericana de los Derechos humanos. DECIMO OCTAVO MEDIO: 34.- No solamente, el tribunal de primer grado y el de segundo grado dejaron de ponderar y estatuir, sobre las conclusiones presentadas por la parte demandante Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, sino las presentadas por la sociedad INVERSIONES KALEZZA, actuando en calidad de interviniente forzoso, conclusiones que rezan de la siguiente manera: (ver: expediente y el Documento No. 3 de los documentos anexos al escrito que contiene el recurso de apelación) … 35.- Evidentemente, se trata de una grosera violación a la ley y a los principios de igualdad en los debates, de una buena administración de justifica, de una justicia imparcial, y al debido derecho de defensa, cometido por el tribunal de primer grado, en perjuicio de los pedimentos que expresamente fueron consignados en las conclusiones de dicha parte interviniente, depositada en la secretaría General del Tribunal de Tierras del Distrito Nacional. VIGESIMO MEDIO: 37.- Referente a la litis de que se trata el tribunal de primer grado conoció audiencia el día primero de junio, a los fines de la audiencia de presentación de pruebas. 38- En dicha audiencia se comenzó a la presentación de pruebas, y al efecto, la parte demandante solicitó varias medidas de instrucción del proceso de que se trata. 39.- En la referida audiencia, las partes demandadas presentaron conclusiones incidentales, 40.- Frente a dichas conclusiones la parte demandante solicitó por sus conclusiones, la acumulación de las conclusiones incidentales presentadas por las partes demandadas a fin de ser falladas conjuntamente con el fondo. Además, solicitó su debido rechazamiento. 41. Al efecto, se ignoró estatuir no solamente con relación a las conclusiones del recurrente, sino también del interviniente. TRIGESIMO CUARTO MEDIO: 88.- Al actuar como lo hizo el

juez de primer grado, desconoció que el Certificado de los terrenos que ampara un condominio se emite a nombre de su Consorcio de Propietarios, y no a nombre de cada uno de los adquirientes en un condominio, conforme a lo establece el Párrafo VIII del Artículo 100 de la Ley del Registro Inmobiliario" (sic).

35. El examen de los medios transcritos pone de manifiesto, que la parte recurrente se refiere a situaciones y vicios que no están dirigidos contra la sentencia impugnada, sino contra la sentencia dictada por el juez de jurisdicción original, pues refiere sobre una omisión de estatuir respecto a unas conclusiones presentadas en fecha 13 de junio de 2013, siendo apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Central del recurso de apelación en fecha 11 de septiembre de 2023; además, arguye que el juez de jurisdicción original dejó de estatuir sobre las conclusiones de la interviniente forzosa Inversiones Kalezza y que al actuar en la forma en que consta en la decisión, desconoció el alcance del certificado de título que ampara la propiedad.

36. En ese sentido, se impone precisar que la jurisprudencia pacífica ha establecido que *la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias, que respecto a su fundamentación sostiene que las violaciones a la ley que se aleguen en casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso*[8]*;* de ahí que *las irregularidades cometidas por el juez de primer grado no puedan invocarse como medio de casación, máxime cuando el asunto ha sido objeto de un doble examen en virtud del principio del doble grado de*

[8] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017, BJ. Inédito

jurisdicción[9]*;* por lo que procede declarar inadmisible los medios examinados, por no constituir una crítica a la sentencia impugnada.

b) En relación con los demás medios de casación sobre los cuales el recurrente tenía que justificar interés casacional al tenor del artículo 10.3 de la ley 2-23, al no beneficiarse del interés casacional presunto por su naturaleza

37. Apunta la parte recurrente en su primer, octavo, noveno, décimo, décimo segundo, décimo tercero, décimo cuarto, décimo quinto, décimo sexto, décimo noveno, vigésimo tercero, vigésimo noveno, trigésimo tercer, trigésimo octavo, trigésimo noveno, cuadragésimo octavo, cuadragésimo noveno y quincuagésimos medios de casación, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una mala aplicación de la ley al invalidar la capacidad de [redacted] para representar al Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, contraviniendo las disposiciones del artículo 9 de la Ley núm. 5038; de igual forma señala que los jueces del fondo ignoraron las disposiciones de los artículos 10, 12, 14 y 15 de la ley de condominios, con base en los cuales el administrador actúo dentro de sus facultades legales, aprobadas por asamblea.

38. Continúa argumentando que la jurisdicción de alzada violó las disposiciones del artículo 100 y los principios IV y V que dispone que los derechos registrados de conformidad con la ley son imprescriptibles, lo que garantiza la protección de la propiedad registrada y proporciona la base para

[9] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 4, 8 de septiembre 2010, BJ 1198

la seguridad jurídica en las transacciones. Arguye, además, que violó el artículo 1315 del Código Civil, al desconocer que se imponía declarar la admisibilidad de la acción del recurrente, por estar sustentada en pruebas de fuerza legal para sustentar una acción en justicia, y a su vez, las disposiciones de la Ley de Condominio.

39. Tras la debida ponderación de los medios de casación reunidos, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia advierte que no concurre la presencia de un interés casacional objetivo el cual tenga por objeto la formación de la jurisprudencia, pues se advierte que la parte recurrente se limitó a alegar que el tribunal *a quo* incurrió en violación de los artículos de los artículos 9, 10, 12, 14 y 15 de la Ley núm. 5038, 100 y los principios IV y V de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y 1315 del Código Civil, prescindiendo del establecimiento concreto, certero y directo de alguna de las modalidades que permiten los literales del artículo 10 numeral 3) de la Ley núm. 2-23 para el acceso del recurso de casación, es decir, sin justificar en modo alguno de qué forma el fallo impugnado se encuentra en oposición con la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperiosa de la creación de doctrina a partir de una norma jurídica o dado que la sentencia impugnada resuelve puntos y cuestiones sobre las cuales existe jurisprudencia contradictoria; por lo que, al no superar los presupuestos de admisibilidad, se declaran inadmisibles los medios examinados por falta de interés casacional

objetivo.

40. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, lo que aplica en la especie. De igual modo, dispone el párrafo del artículo 55 de la misma ley que si la única parte recurrida ganancia hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas.

41. En el presente caso, en cuanto a las partes correcurridas Inversiones Kalezza, SRL., y el Banco Múltiple BDI, no ha lugar a estatuir sobre las costas por haber incurrido en defecto.

VIII. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, contra la sentencia núm. 0031-TST-2024-S-00304, de fecha 10 de junio de 2024, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte

Exp. núm.: [redacted]9384
Solicitud núm.: 2024-R0654400
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco
Recurrido: Condominio Aparta-Hotel Plaza Naco y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted], y [redacted], abogados de la parte correcurrida Condominio Aparta Hotel Plaza Naco, Comercial Naco, SRL., y Hotel Radisson, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted].

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

da