[redacted]ICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]4098
Solicitud núm.: 2025-R1381086
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

SCJ-TS-26-1212

[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 **12 de junio 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 [redacted], contra la sentencia núm. 031-TST-20252-S-00271, de fecha 26 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

[redacted]ICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]4098
Solicitud núm.: 2025-R1381086
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 26 de diciembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. [redacted] y Librada Suberbí, actuando como abogados constituidos de [redacted], [redacted] y [redacted].

2. En el presente expediente figuran como partes correcurridas el Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2, la Junta Directiva del Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y la entidad Pimentel & Pimentel Asociados, [redacted] y [redacted], los cuales no han depositado memorial de defensa.

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en rendición de cuentas, nulidad de asamblea, solicitud de cumplimiento de reglamentos y reparación de daños y perjuicios, incoada por [redacted] y [redacted], contra el Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2, la Junta Directiva del Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2, [redacted], [redacted], [redacted],

Exp. núm.: [redacted]4098
Solicitud núm.: 2025-R1381086
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

[redacted] y la entidad Pimentel & Pimentel Asociados, [redacted] y [redacted], con relación a: 1) la unidad funcional 5-A-Norte, posicional núm. [redacted]74:5-A-Norte, matrícula núm. [redacted], del condominio Torre LB 2, ubicada en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 228.33 metros cuadrados; y, 2) la unidad funcional 5-A-Sur, posicional núm. [redacted]74:5-A-Sur, matrícula núm. [redacted], del condominio Torre LB 2, ubicada en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 225.27 metros cuadrados; la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0313-2020-S-00079, de fecha 3 de julio de 2020, que rechazó la demanda.

4. La referida decisión fue recurrida en apelación por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 031-TST-20252-S-00271, de fecha 26 de junio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: ACOGE en cuanto a la forma el recurso de apelación incoado en fecha 22 de octubre del año 2020, por los señores [redacted], representada por el Licdo. [redacted] y la Lcda. [redacted], contra la sentencia núm. 0313-2020-S-00079, de fecha 03 de julio del año 2020, dictada

Exp. núm.: [redacted]4098
Solicitud núm.: 2025-R1381086
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con relación unidad funcional 5-A-norte, parcela [redacted]74-5-A, matrícula [redacted]1; unidad funcional 5-A-sur, parcela [redacted]74-5-A, matrícula [redacted], del Distrito Nacional. **SEGUNDO**: RECHAZA en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto precedentemente, por los motivos expuestos. **TERCERO**: CONFIRMA el dispositivo de la sentencia núm. 0313-2020-S-00079, de fecha de julio del año 2020, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con relación unidad funcional 5-A-norte, parcela [redacted]74-5-A, matrícula [redacted]1; unidad funcional 5-A-sur, parcela [redacted]74-5-A, matrícula [redacted], del Distrito Nacional. **CUARTO**: COMPENSA las costas de procedimiento. **QUINTO:** ORDENAR al Registro de Títulos correspondiente: LEVANTAR la anotación preventiva inscrita con motivo de la presente litis, una vez la presente decisión adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **SEXTO**: ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras: a) PROCEDER a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos. b) REMITIR la presente decisión al órgano ejecutor en caso de que así corresponda conjuntamente a los documentos correspondiente, a fin de que procedan a la ejecución de la misma, una vez haya adquirido la autoridad de la Cosa irrevocablemente juzgada. c) DESGLOSAR, si le fuere solicitado, los documentos depositados por las partes, con motivo del recurso, previo a comprobar formal solicitud y debidas credenciales, dejando copia certificada en el expediente de los documentos a desglosar, siempre que los mismos no sirvan de sustento para la ejecución de la presente decisión" (sic).

Exp. núm.: [redacted]4098
Solicitud núm.: 2025-R1381086
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación de la tutela judicial efectiva y del debido proceso por errónea interpretación de la calidad procesal derivada del mandato de administración. **Segundo medio**: Falsa aplicación del artículo 1315 del Código Civil y desnaturalización de las reglas de la prueba. **Tercer medio**: Errónea aplicación de la Ley núm. 5038 sobre Condominios y desconocimiento del control de legalidad de las decisiones asamblearias. C**uarto medio**: Errónea aplicación del principio accessorium sequitur principale tras el ejercicio del control difuso de constitucionalidad. **Quinto medio**: Necesidad de unificación jurisprudencial sobre la calidad procesal del administrador-mandatario en materia inmobiliaria (Interés Casacional)" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel R. Herrera Carbuccia**

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

V. Sobre la solicitud de defecto de las partes recurridas

7. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la solicitud de defecto formulada por la parte recurrente mediante instancia depositada en fecha 9 de febrero de 2026 vía el portal digital del Poder Judicial, conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

8. En ese tenor, la referida solicitud se fundamenta en que en fecha 30 de diciembre de 2026, fue notificado a las partes recurridas el memorial de casación depositado en fecha 26 de diciembre de 2025, junto a los documentos correspondientes conforme acto de alguacil levantado; sin embargo, no consta en el expediente depósito alguno de memorial de defensa ni constitución de abogado por parte de los recurridos, no obstante haber transcurrido el plazo legal previsto, por lo que, procede que las partes recurridas sean consideradas en defecto, por incumplimiento de las formalidades y los plazos establecidos en la Ley núm. 2-23.

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 1190/2025 de fecha 30 de diciembre de 2025, instrumentado por Yerdy [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, mediante el cual la parte

recurrente realizó el emplazamiento a las partes recurridas Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2, Junta Directiva del Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2, [redacted], a la entidad Pimentel & Pimentel Asociados en la persona de [redacted] y a [redacted], cuyo examen permite advertir que se les notificó [redacted], expresando el ministerial que el acto fue entregado a [redacted], persona que manifestó ser empleado y tener calidad para recibirlo.

10. No obstante lo anterior, del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que obran en el presente expediente de casación, esta Sala advierte que no consta identificado el domicilio social de la entidad Pimentel & Pimentel Asociados, como tampoco domicilio [redacted] y [redacted].

11. Asimismo, consta depositado en el expediente el acto núm. 868/2025 de fecha 26 de noviembre de 2025, instrumentado por Ángel Ml. [redacted], alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de la notificación de la sentencia impugnada donde se hace constar que el Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2 y la Junta Directiva del Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2, poseen su domicilio en

Exp. núm.: [redacted]4098
Solicitud núm.: 2025-R1381086
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

la [redacted]

[redacted].

12. En esas atenciones, resulta evidente que esta corte se encuentra imposibilitada de comprobar que el emplazamiento realizado a las partes correcurridas entidad Pimentel & Pimentel Asociados, en las personas de [redacted] y [redacted], fue efectuado en su domicilio, lo cual, sin lugar a dudas, representa una irregularidad debido a que, en modo alguno, se ha podido constatar que la notificación fue realizada a la misma persona que fue emplazada, ni en su domicilio social, real, o de elección, violentándose en ese sentido lo establecido en el artículo 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación[1]; por estos motivos, se declara la nulidad parcial del acto de emplazamiento núm. 1190/2025 de fecha 30 de diciembre de 2025, por no haberse realizado conforme a la norma que rige esta materia y por ser violatorio al derecho de defensa ya que dicha parte no ha depositado memorial de defensa ni demás actuaciones que la referida Ley de Casación coloca a su cargo.

13. Ahora bien, corresponde a esta corte de casación determinar si en la especie se verifica la existencia de un vínculo de indivisibilidad de las partes

[1] Párrafo I.- El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso.

correcurridas, la entidad Pimentel & Pimentel Asociados y [redacted] y [redacted], respecto del objeto del litigio, que impida que el presente recurso de casación sea valorado sin su participación o, por lo contrario, pronunciar la caducidad parcial conforme con el criterio establecido por esta Tercera Sala según el cual *si bien la falta de un emplazamiento válido produce en principio la caducidad del recurso, es preciso destacar que cuando se verifica que la parte que no fue regularmente emplazada no es beneficiaria de la decisión impugnada y que no existe un vínculo de indivisibilidad del objeto litigioso, la caducidad debe ser pronunciada de manera parcial respecto a esta*[2].

14. En la especie, el análisis de la sentencia impugnada permite verificar que fue acogida una excepción de inconstitucionalidad por la vía difusa respecto de los artículos 3 y 31 de la Ley núm. 108-05 planteada por la recurrente, procediendo el tribunal *a quo* a retener su competencia para conocer la demanda en reparación de daños y perjuicios juntamente con el recurso de apelación la cual perseguía: i) la condena de los recurridos al pago de RD$10,000,000.00 a favor de la parte recurrente en caso de no rendición de cuentas; y, ii) la condena de los recurridos al pago de RD$15,000,000.00 a favor de la parte recurrente como justa indemnización por los daños y perjuicios morales, materiales y psicológicos causados; estatuyendo el tribunal *a quo* que

[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1339, 31 de julio 2024, BJ. 1364

resultaba improcedente conocer los pedimentos sobre los alegados daños y perjuicios por haberse rechazado el fondo de la demanda principal. El presente recurso procura la casación total del fallo impugnado, denunciando en su cuarto medio una errónea aplicación del principio *accessorium sequitur principale* tras el ejercicio del control difuso de constitucionalidad en vista de que los jueces del fondo incurrieron en contradicción al declarar no conformes con la constitución los referidos artículos de la ley núm. 108-05, los cuales limitaban la acción en daños y perjuicios a la vía reconvencional, y luego, negar los efectos de ese mismo control privando a los recurrentes de una tutela indemnizatoria efectiva; constituyendo lo anterior, un error de derecho que impone conforme a la ley, la casación del fallo impugnado.

15. En esas atenciones, de valorar el presente recurso de casación sin la debida puesta en conocimiento de las partes correcurridas la entidad Pimentel & Pimentel Asociados y [redacted] y [redacted], indudablemente representaría una afectación a su derecho de defensa ya que si esta corte de casación decide ponderar los medios propuestos y determinar que lleva razón la parte recurrente en sus pretensiones, implicaría ordenar al tribunal de envío el conocimiento de todos los aspectos planteados por las partes, incluyendo la demanda en reparación de daños y perjuicios intentada por la ahora recurrente, de modo que esta debió ser válidamente emplazada

para que pudiera presentar sus medios de defensa al respecto, lo cual no ocurrió en este caso.

16. El artículo 24 de la Ley núm. 2-23 dispone que *en caso de indivisibilidad, el recurso de casación regularmente interpuesto por una de las partes con derecho a recurrir aprovecha a las otras y las redime de la inadmisibilidad en que hubiesen incurrido, aun si estas no se unen a la instancia de casación, a menos que se base en motivos exclusivamente personales del recurrente.* Asimismo, el párrafo del referido artículo señala que *cuando es el recurrente que ha emplazado en casación a una o varias de las partes adversas y no lo ha hecho con respecto a otras, el recurso es inadmisible con respecto a todas, en razón de que el emplazamiento hecho a una parte intimada no es suficiente para poner a las demás partes en condiciones de defenderse, ni puede tampoco justificar la violación al principio de la autoridad de la cosa juzgada de que goza la sentencia impugnada en beneficio de estas últimas.*

17. A esos efectos, al no haberse emplazado válidamente a la entidad Pimentel & Pimentel Asociados, y a [redacted] y [redacted], y ante la nulidad parcial pronunciada del mencionado acto núm. 1190/2025 de fecha 30 de diciembre de 2025, es indudable que esta acción recursiva frente a todos debe ser declarada inadmisible ya que las contestaciones deben realizarse de manera contradictoria frente a todas las partes del proceso por el vínculo de indivisibilidad que existe en el objeto del litigio.

18. En consecuencia, procede declarar, de oficio, la inadmisibilidad del recurso de casación, lo que impide ponderar los medios del memorial de casación, debido a que la inadmisibilidad, por su propia naturaleza, elude el conocimiento del fondo de la cuestión planteada.

19. De conformidad con las disposiciones del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la corte de casación.

VI. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: Declara INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 031-TST-20252-S-00271, de fecha 26 de junio de 2025, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del

Exp. núm.: [redacted]4098
Solicitud núm.: 2025-R1381086
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: Consorcio de Propietarios Condominio Torre LB2 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Inadmisible

Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas de procedimiento.

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.