REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]5181
Solicitud núm.: 2026-R0166365
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Central
Recurrido: Ricosa, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-1578

[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 [redacted] 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 **31 de julio de 2026**, años 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 Central, contra la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00003, de fecha 6 de enero de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]5181
Solicitud núm.: 2026-R0166365
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Central
Recurrido: Ricosa, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 11 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Lcdo. Alberto E. Fiallo-Billini S., y [redacted], actuando como abogados constituidos del Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Central, representado por [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por la sociedad de comercio Ricosa, SA., mediante memorial depositado en fecha 25 de febrero de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad e inoponibilidad de las decisiones adoptadas en la asamblea general ordinaria del Condominio Centro Comercial Plaza Central de fecha 29 de marzo de 2023, con relación a la parcela 375-B, distrito catastral núm. 02, con una extensión superficial de 893.80 metros cuadrados, local comercial D-1002, Distrito Nacional, incoada por Ricosa, SA., contra el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Central, la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm.

Exp. núm.: [redacted]5181
Solicitud núm.: 2026-R0166365
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Central
Recurrido: Ricosa, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

0315-2024-S-00092, de fecha 6 de junio de 2024, que declaró la nulidad de la asamblea del Condominio Centro Comercial Plaza Central, celebrada el 29 de marzo del 2023, en cuanto al cobro de deudas por mantenimiento a los locales comerciales D-901, D-902, D-1001, D-1002, D-1101, D-1102, D-1201 y D-1202, en el ámbito de la parcela 375-B, distrito catastral 02, condominio Plaza Central, Distrito Nacional.

4. La referida decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por la entidad comercial Ricosa, SA., y, de manera incidental, por el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Central, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00003, de fecha 6 de enero de 2026, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: ACOGE, en cuanto a la forma, los recursos de apelación contra la sentencia núm.0315-2024-S-00092, de 6 de junio de 2024, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Departamento Central, respecto a la Litis sobre derechos registrados en nulidad e inoponibilidad de las decisiones adoptadas en la asamblea general ordinaria del Condominio Centro Comercial Plaza Central de fecha 29 de marzo del 2023, la cual tiene como objeto los inmuebles identificados como: Parcela 375-B, distrito catastral 02, local comercial D-901, condominio Plaza Central, Distrito Nacional, con una superficie de 884.00 metros cuadrados; derecho registrado a favor de Ricosa, S.A.; ii. Parcela 375-B, distrito catastral 02, local comercial D-902, condominio Plaza

Exp. núm.: [redacted]5181
Solicitud núm.: 2026-R0166365
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Central
Recurrido: Ricosa, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Central, Distrito Nacional, con una superficie de 893.80 metros cuadrados; derecho registrado a favor de Ricosa, S.A.; iii. Parcela 375-B, distrito catastral 02, local comercial D-1001, condominio Plaza Central, Distrito Nacional, con una superficie de 884.00 metros cuadrados; derecho registrado a favor de Ricosa, S.A.; iv. Parcela 375-B, distrito catastral 02, local comercial D-1002, condominio Plaza Central, Distrito Nacional, con una superficie de 893.80 metros cuadrados; derecho registrado a favor de Ricosa, S.A.; v. Parcela 375-B, distrito catastral 02, local comercial D-1101, condominio Plaza Central, Distrito Nacional, con una superficie de 884.00 metros cuadrados; derecho registrado a favor de Ricosa, S.A.; vi. Parcela 375-B, distrito catastral 02, local comercial D-1102, condominio Plaza Central, Distrito Nacional, con una superficie de 893.80 metros cuadrados; derecho registrado a favor de Ricosa, S.A.; vii. Parcela 375-B, distrito catastral 02, local comercial D-1201, condominio Plaza Central, Distrito Nacional, con una superficie de 884.00 metros cuadrados; derecho registrado a favor de Ricosa, S.A y Parcela 375-B, distrito catastral 02, local comercial D-1202, condominio Plaza Central, Distrito Nacional, con una superficie de 893.80 metros cuadrados; derecho registrado a favor de Ricosa, S.A, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de las referidas acciones recursivas, RECHAZA las mismas y, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia núm. 0315-2024-S-00092, de 6 de junio de 2024, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Departamento Central, por los motivos antes indicados. **TERCERO:** COMPENSA las costas del proceso por los motivos antes expuestos. **CUARTO:** ORDENA el desglose de las piezas aportadas por las partes en el curso del proceso, advirtiendo a la secretaría que, de cada una de esos documentos, deberá dejar copia certificada del mismo en el expediente y que los mismos deberán ser entregados a la persona que haya depositado la pieza a desglosar debidamente identificada" (sic).

Exp. núm.: [redacted]5181
Solicitud núm.: 2026-R0166365
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Central
Recurrido: Ricosa, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos. **Segundo medio:** Desnaturalización de las pruebas".

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. Incidente

7. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita, de manera principal, que se declare inadmisible el recurso de casación por falta de interés casacional, al no acreditarse ni desarrollarse el interés casacional.

8. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

9. Sobre el particular es menester indicar que *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en*

la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[1].

10. De igual modo, el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes*: en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley*[2].

[1] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero 2023, considerando sexto.
[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-2043, 29 de septiembre 2023, BJ. 1354.

11. Conviene destacar que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter adjetivo o procesal, en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[3].

12. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia vicios cuya naturaleza es del tipo que origina un interés casacional presunto, por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada relativos a una alegada desnaturalización de los hechos y de las pruebas, en consecuencia, se desestima el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida y se procede al examen de los medios que sustentan el presente recurso de casación.

13. Para apuntalar su segundo medio de casación, examinado en primer término por la decisión que se adoptará, la parte recurrente alega en esencia que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de las pruebas al interpretar erróneamente el contenido y alcance del acuerdo transaccional

[3] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-1911, de 31 de agosto 2023, BJ. 1353

suscrito entre las partes en fecha 25 de noviembre de 2010, particularmente lo dispuesto en su artículo séptimo respecto del pago de las cuotas de mantenimiento de los locales propiedad de la sociedad de comercio Ricosa, SA.; alega que la jurisdicción de alzada interpretó que dicha sociedad se encontraba liberada del pago de las cuotas comunes mientras la construcción permaneciera inconclusa, cuando en realidad la cláusula contractual establecía una exención de carácter temporal y condicionada, limitada hasta la terminación de la obra, o en todo caso, por un plazo de 18 meses contados a partir de la firma del acuerdo. En ese sentido, sostiene que la corte desconoció el tenor literal de la convención y alteró el sentido claro y preciso de las obligaciones libremente asumidas por las partes.

14. Sigue alegando la parte recurrente que la interpretación realizada por el tribunal *a quo* tuvo incidencia determinante en la solución del litigio, para confirmar la nulidad de las decisiones adoptadas por la asamblea del condominio relativas al cobro de las cuotas de mantenimiento. Señala que, conforme a la cláusula invocada, vencido el plazo de 18 meses previsto en el acuerdo, nacía plenamente la obligación de contribuir a los gastos comunes del condominio, independientemente de que la construcción hubiese sido finalizada o no, por lo que, la decisión recurrida convirtió indebidamente una dispensa temporal en una exención indefinida, permitiendo a Ricosa SA.,

prevalecerse de su propio incumplimiento contractual para sustraerse de sus obligaciones frente al condominio.

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

"12. Que, del análisis de la sentencia impugnada, conjuntamente con los recursos de apelación y los documentos que obran en el expediente, sobre todo el acta de asamblea del condominio Centro Comercial Plaza Central, celebrada el 29 de marzo del 2023, legalizada por la Dra. [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, se encontraban presentes y/o representados 156 votos, representado más de un 60% por encima del 51% requeridos para el quórum estatutario de acuerdo a los estatus sociales establecido en la Constitución del Condominio Centro Comercial "Plaza Central" y Reglamento de Copropiedad y Administración, la cual fue declarada la nulidad de la asamblea del Condominio Centro Plaza Central, celebrada el 29 de marzo del 2023, en cuanto al cobro de deudas por mantenimiento a los locales comerciales D-901, D-902, D-1001, D-1002, D-1101, D-1102, D- 1201 y D-1202., que las cuotas de mantenimiento, tienen por finalidad la preservación de las áreas comunes utilizadas por los propietarios de unidades funcionales, ya que, si unos locales no han sido construidos y no existen materialmente, no están siendo usufructuados por sus propietarios, por lo que tampoco están usufructuando las áreas comunes por las que se le exigen el pago del mantenimiento. En ese sentido, la solución legal frente al incumplimiento de las obligaciones asumidas mediante el acuerdo transaccional de fecha 25 de noviembre del 2010, por parte de Ricosa, S.A., escapan de la esfera del cumplimiento de las cargas comunes de pago de mantenimiento y que el consorcio de propietario al hacerlo, actuaron en franca violación al régimen que regula la copropiedad del condominio

Exp. núm.: [redacted]5181
Solicitud núm.: 2026-R0166365
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Central
Recurrido: Ricosa, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

afectando con su accionar. 13. Que, sobre los señalamientos anteriores, es necesario identificar la normativa aplicable, en ese sentido, cabe señalar el contenido de los artículos 4 y 5 de la Ley 5038 de Condominios: "Articulo 4. Salvo convención contraria, cada propietario, para el goce de su propiedad exclusiva, podrá usar libremente de las cosas comunes conforme a su destino, sin perjuicio del derecho de los otros propietarios. Estará obligado a contribuir proporcionalmente a las cargas relativas a la conservación. mantenimiento, reparación y administración de las cosas comunes. A falta de convención contraria, esa contribución será proporcional al valor de las fracciones divididas del inmueble, teniendo en cuenta su extensión y su situación. El porcentaje que se fije en el reglamento que deberá registrarse al someterse la propiedad al régimen de esta ley, solo podrá modificarse por el acuerdo unánime de todos los interesados. Artículo 5. Los derechos de cada propietario de las cosas comunes son inseparables de la propiedad de sus respectivos pisos, departamentos o locales. Sin necesidad de mención especial, estos derechos pasan al adquiriente de un derecho real, principal o accesorio, sobre la parte dividida del inmueble". 14. De la lectura de los artículos antes plasmados se desprende que, no existe prohibición el cobro de las cuotas de mantenimientos para la conservación de las cosas áreas comunes, entre otros, que afecten el edificio o sus dependencias, siempre que las mismas estén materializadas; es decir no solo que figure en un acuerdo, sino que sea tangible la cual el acta de asamblea celebrada en fecha el 29 de marzo del 2023, por el Consorcio de Propietarios de Plaza Central, en el cual expresa en su contenido el cobro de deudas por mantenimiento a los locales comerciales D-901, D-902, D-1001, D-1002, D-1101, D-1102, D- 1201 y D-1202., que las cuotas de mantenimiento, tienen por finalidad la preservación de las áreas comunes utilizadas por los propietarios de unidades funcionales, ya que, si unos locales no han sido construidos y no existen materialmente, no están siendo usufructuados por sus propietarios, por lo que tampoco están usufructuando las áreas comunes por las que se le exigen el pago del

mantenimiento. En ese sentido, tal como sostuvo el Tribunal de Jurisdicción Original, que la solución legal frente al incumplimiento de las obligaciones asumidas mediante los acuerdos transaccionales de fechas 26 de mayo del 1999 y 25 de noviembre del 2010, por parte de Riconsa, S.A., escapan de la esfera del cumplimiento de las cargas comunes de pago de mantenimiento y que el consorcio de propietario al hacerlo, actuaron en franca violación al régimen que regula la copropiedad del condominio afectando con su accionar. 15. Que, visto todo lo anterior, procede rechazar los recursos de apelación, y, en la consecuencia, confirma la sentencia núm. 0315-2024-S-00092, de 6 de junio de 2024, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Departamento Central, supliendo motivos y haciéndolo constar en la parte dispositiva de esta sentencia." (sic)

16. Que respecto de la desnaturalización como medio de casación la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha sostenido el criterio de que para que exista, *es necesario que los jueces den un sentido … a dichos hechos … distinto al que realmente tienen…*[4].

17. *El control de la desnaturalización permite a la corte de casación, que en principio no juzga los documentos sino los fallos, proceder, además de analizar los motivos de éstos para determinar si los jueces que lo dictaron aplicaron correctamente la ley, al examen directo de la pieza cuya desnaturalización se alega, para verificar su claridad y su incompatibilidad con el sentido que el juez del fondo le ha ofrecido*[5].

[4] SCJ, Tercera Sala. sent núm. 393, 30 de mayo 2018. BJ. Inédito
[5] Jacques y [redacted], La cassation en materie civile. Dalloz Action 2009/2010, p. 450, núm. 79.22

Exp. núm.: [redacted]5181
Solicitud núm.: 2026-R0166365
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Central
Recurrido: Ricosa, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

18. Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que la controversia sometida al examen del tribunal *a quo* se circunscribía, en esencia, a determinar si las decisiones adoptadas por la asamblea general ordinaria del Condominio Centro Comercial Plaza Central celebrada en fecha 29 de marzo de 2023, relativas al cobro de las cuotas de mantenimiento a cargo de Ricosa SA., resultaban válidas y oponibles, particularmente frente al contenido de los acuerdos transaccionales suscritos entre el Condominio Centro Comercial Plaza Central y Ricosa SA. en fechas 26 de mayo de 1999 y 25 de noviembre de 2010.

19. De la sentencia impugnada se advierte que los jueces del fondo decidieron rechazar los recursos de apelación y confirmar la sentencia de primer grado, fundamentando su decisión en dos aspectos: a) que las cuotas de mantenimiento previstas en el acuerdo transaccional de fecha 25 de noviembre de 2010 se encontraban supeditadas a la construcción material de los locales comerciales propiedad de Ricosa SA., por lo que, al no encontrarse edificados ni usufructuados dichos inmuebles, no podía exigirse el pago de cargas comunes; y b) que la solución jurídica frente al eventual incumplimiento de las obligaciones asumidas por Ricosa SA., en virtud de los acuerdos transaccionales suscrito entre las partes, escapaba al ámbito del

cobro de mantenimiento y por consiguiente, las decisiones adoptadas por la asamblea del condominio respecto de tales cobros eran nulas e inoponibles.

20. Según lo expuesto, se verifica que el contenido y alcance del artículo séptimo del acuerdo transaccional de fecha 25 de noviembre de 2010 constituyó el fundamento principal sobre el cual la jurisdicción de alzada edificó su razonamiento para concluir que la obligación de pago de las cuotas de mantenimiento no se había tornado exigible.

21. En consonancia con lo anterior, si bien es cierto que el artículo séptimo del acuerdo transaccional de fecha 25 de noviembre de 2010 establecía que los locales comerciales D-901, D-902, D-1001, D-1002, D-1101, D-1102, D-1201 y D-1202, propiedad de Ricosa SA., no pagarían cuotas de condominio hasta tanto concluyera su construcción, no menos cierto es que la misma cláusula disponía expresamente que dicha situación no excedería del plazo de 18 meses contados a partir de la firma del acuerdo, estableciendo además un período de gracia adicional de 12 meses posteriores a la terminación de la obra. Asimismo, el referido acuerdo estipulaba el régimen aplicable para la determinación futura de las cuotas de mantenimiento fijando límites y parámetros para su cálculo.

Exp. núm.: [redacted]5181
Solicitud núm.: 2026-R0166365
Recurrente: Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Central
Recurrido: Ricosa, SA.
Materia: Tierras
Decisión: Casa

22. De lo anterior se desprende que la intención común de las partes no era instituir una dispensa absoluta e indefinida respecto del pago de las cuotas comunes, sino diferir temporalmente la exigibilidad de dicha obligación dentro de un marco temporal y convencional delimitado. Sin embargo, el tribunal *a quo* interpretó que la falta de construcción material de los locales suspendía de manera indefinida el nacimiento de la obligación de pago, razonamiento que no se corresponde con el alcance literal y sistemático de los acuerdos previamente descritos.

23. En esas atenciones, esta Tercera Sala ha verificado que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de desnaturalización de la prueba denunciado por la parte recurrente, al atribuir al acuerdo transaccional de fecha 25 de noviembre de 2010 un alcance distinto al que razonablemente deriva de sus cláusulas, circunstancia que tuvo incidencia determinante en la solución del litigio, pues sirve de fundamento para confirmar la nulidad de las decisiones adoptadas por el Condominio Centro Comercial Plaza Central relativas al cobro de cuotas de mantenimiento, motivos por los cuales procede acoger el medio de casación examinado, y, por consiguiente, casar con envío la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar el primer medio de casación propuesto.

24. De conformidad con lo previsto en el párrafo V del artículo 36 de la Ley núm. 2-23, cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción

25. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VI. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00003, de fecha 6 de enero 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente

fallo, y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento

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