REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]7055
Solicitud núm.: 2026-R0409960
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-26-1871

[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 **30 de septiembre de 2026**, año 183° de la Independencia y 164° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted] contra la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00089 de fecha 25 de febrero de 2026, dictada por el Tribunal Superior

Exp. núm.: [redacted]7055
Solicitud núm.: 2026-R0409960
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 7 de abril de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando en su propio nombre y en representación de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por: a) Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI, representado por la empresa Index Elemec, SRL., representada a su vez, por [redacted]; y b) [redacted], mediante memorial depositado en fecha 27 de abril de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted]

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en demolición de construcción, en relación con la unidad funcional núm. [redacted]81:10, matrícula núm. [redacted]5, condominio Residencial Thenesy VI, con una superficie de 123.11 metros cuadrados, Distrito Nacional, incoada por el Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI contra Carlos Manuel

Exp. núm.: [redacted]7055
Solicitud núm.: 2026-R0409960
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

[redacted] y [redacted], con la intervención forzosa de [redacted], la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1270-2023-S-00221 de fecha 8 de diciembre de 2023, que declaró nula la litis y rechazó la demanda en intervención forzosa.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por el Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00089 de fecha 25 de febrero de 2026, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI, representado por su Administrador, el señor [redacted], quien tiene como abogado constituido por los Licdos. [redacted] y [redacted], en contra de la sentencia núm. 1270-2023-S-00221 de fecha 08 de diciembre 2023, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con motivo a la litis sobre derechos registrado, en relación a la Unidad funcional núm. [redacted]81:10, matrícula núm. [redacted]5, del condominio Residencial Thenesy VI, con una superficie de 123.11 metros cuadrados, Distrito Nacional, conforme los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia **SEGUNDO**: ACOGE el recurso de apelación; en consecuencia, REVOCA en todas sus partes la sentencia núm. 1270-2023-S-00221 dictada por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. **TERCERO**: DECIDIENDO SOBRE EL FONDO, ACOGE la litis sobre

Exp. núm.: [redacted]7055
Solicitud núm.: 2026-R0409960
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

derechos registrados en demolición de obra y, en consecuencia, ORDENA a los señores [redacted] y [redacted], propietarios de la unidad funcional A-4, proceder a la demolición total de la estructura tipo gazebo levantada en la azotea del Bloque A del Condominio Residencial Thenesy VI, por haberse ejecutado en área común y sin las autorizaciones asamblearias ni permisos administrativos exigidos por la Ley 5038 y el Reglamento del Condominio. **CUARTO:** FIJA a cargo de los recurridos un astreinte de DIEZ MIL PESOS DOMINICANOS (RD$10,000.00) por cada día de retardo en el cumplimiento de la presente decisión, contado a partir del quinto (5.º) día hábil siguiente a su notificación, hasta la completa ejecución de la demolición y restitución del área común a su estado anterior. **QUINTO:** CONDENA a los recurridos al pago de las costas del proceso, en favor y provecho de los abogados concluyentes del Consorcio, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad **SEXTO:** ORDENA a la secretaria, desglosar en manos de la secretaría, las piezas depositadas por sendas partes, previa la correspondiente identificación. **SEPTIMO:** ORDENA, a la Secretaría General hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión, NOTIFICÁNDOLA, al Registrador de Títulos correspondiente para levantamiento de litis, una vez haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, y a los fines de lugar" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación, los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación, falsa aplicación y desnaturalización de los artículos 12, 14 y 15 de la Ley núm. 5038 sobre Condominios; violación del artículo 3, párrafo II, de la Ley núm. 108-05; y desconocimiento del carácter especial del régimen condominal. **Segundo**

Exp. núm.: [redacted]7055
Solicitud núm.: 2026-R0409960
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

medio: Violación y falsa aplicación de los artículos 38 y 39 de la Ley núm. 834; errónea extensión de la regularización ulterior a un caso en que subsiste agravio y en que rige una ley especial. **Tercer medio:** Contradicción de motivos, desnaturalización del alcance jurídico del hecho sobrevenido, falta de base legal y violación del artículo 69 de la Constitución" (sic).

IV. Incidente

6. La parte recurrida Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI y [redacted] solicitan en su memorial de defensa, que se declare inadmisible el presente recurso de casación, por incumplir con los presupuestos de admisibilidad establecidos en el artículo 10 de la referida Ley núm. 2-23.

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

8. En ese tenor, *la noción de interés casacional está llamada a trascender los intereses particulares de los actores privados involucrados en la litis y a erigirse en un ente de equilibrio, de riguroso orden público procesal y de canalización de objetivos impostergables del estado de derecho, como ocurre, por ejemplo, con la salvaguarda del debido proceso, la uniformidad coherente de la administración de justicia o la*

necesidad de uniformar posiciones encontradas entre los diferentes tribunales del sistema[1].

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

10. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su examen de validación normativo de legitimización son distintos y están, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de*

[1] Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023, considerando sexto.
[2] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1147, 28 de junio 2024, BJ. 1363.

afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad[3].

11. Conviene destacar además que *la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia*[4].

12. La inadmisibilidad de algunos medios del recurso de casación o de todos por falta de interés casacional no provoca la inadmisión del recurso sino su rechazo, ello en vista de que este examen de la corrección o no de los medios para verificar la existencia o no de interés casacional trasciende el umbral de la inadmisión del recurso de casación, todo sobre la base de que se abordó si el medio de casación sometido está bien o mal fundado en derecho.

[3] SCJ, Tercera Sala, SCJ-TS-24-1148, 28 de junio 2024, BJ. 1363.
[4] Op. cit.

Exp. núm.: [redacted]7055
Solicitud núm.: 2026-R0409960
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

13. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza, por un lado, es del tipo que genera un interés casacional presunto por denunciar violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar en su tercer medio contradicción de motivos, desnaturalización del alcance jurídico del hecho sobrevenido, falta de base legal y violación del artículo 69 de la Constitución; mientras que, por otro lado, plantea medios cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo al argumentar en su primer y segundo medios violación, falsa aplicación y desnaturalización de los artículos 12, 14 y 15 de la Ley núm. 5038 sobre Condominios; violación del artículo 3, párrafo II, de la Ley núm. 108-05; desconocimiento del carácter especial del régimen de condominio; violación y falsa aplicación de los artículos 38 y 39 de la Ley núm. 834; así como la errónea extensión de la regularización ulterior a un caso en el que subsiste el agravio y rige una ley especial, por lo que se rechaza el incidente propuesto *y se procede al examen de los medios de casación que sustentan el presente recurso.*

V. Sobre el recurso de casación

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

Exp. núm.: [redacted]7055
Solicitud núm.: 2026-R0409960
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

14. Para apuntalar un aspecto de su tercer medio de casación, el cual se analiza en primer término, por la solución que se dará, la parte recurrente alega que la sentencia impugnada incurrió en falta de base legal, al reconocer eficacia validante a una asamblea celebrada con posterioridad al inicio del proceso y a la interposición del recurso, sin ofrecer las razones de derecho que justificaran los efectos atribuidos a dicho acto.

15. La valoración del aspecto del medio examinado requiere referirnos a las incidencias verificadas en el proceso, conforme se desprende de la sentencia impugnada: a) que en fecha 5 de mayo de 2023, el Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI, representado por su administrador [redacted], incoó una litis sobre derechos registrados en demolición de obra contra los propietarios de la unidad A-4, así como una demanda en intervención forzosa contra [redacted], de la cual resultó apoderada la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; b) que mediante sentencia núm. 1270-2023-S-00221, de fecha 8 de diciembre de 2023, fue declarada nula la referida litis por falta de poder de representación del demandante, al considerar que no se demostró que el referido administrador hubiese sido legalmente autorizado mediante una asamblea celebrada conforme a las exigencias de los artículos 12 y 15 de la Ley núm. 5038 sobre Condominios; c) que contra esa decisión el

Exp. núm.: [redacted]7055
Solicitud núm.: 2026-R0409960
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI interpuso recurso de apelación en fecha 20 de noviembre de 2024; d) que durante el conocimiento de dicho recurso fue celebrada una asamblea general extraordinaria del referido consorcio en fecha 5 de agosto de 2025; y e) que mediante la sentencia ahora impugnada en casación, el tribunal *a quo* acogió el recurso de apelación, revocó la decisión de primer grado y acogió la litis original.

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

"XI. Que la falta de calidad para accionar o para ser parte en un proceso constituye un presupuesto procesal indispensable para la válida constitución de la instancia, cuya ausencia impide al tribunal examinar el fondo del asunto; que, conforme a los principios que rigen el debido proceso y el derecho de defensa consagrados en la Constitución de la República Dominicana, así como a las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Civil y a la jurisprudencia constante de la Suprema Corte de Justicia, la calidad es una condición esencial que debe existir al momento de incoarse la acción y mantenerse durante todo el proceso; que la falta de calidad es un medio de inadmisión de orden público, por lo que puede y debe ser declarada de oficio por el juez en cualquier estado de causa, aun cuando no haya sido invocada por las partes; En ese sentido, por ser una cuestión de orden público, procederemos ponderarlo… XX. Que, del análisis de la sentencia atacada, conjuntamente con la demanda primigenia, hemos verificado que el juez de primer grado declaró nula la litis por falta de poder porque no se probó que el representante del consorcio estuviera debidamente autorizado mediante una asamblea válidamente convocada conforme a la Ley 5038, en consecuencia, se configuró una falta de poder de representación.

Exp. núm.: [redacted]7055
Solicitud núm.: 2026-R0409960
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

XXX. Que en cuanto al aspecto controvertido sobre la configuración del quórum y mayoría exigidos por el Reglamento quedó cumplida, pues la nómina de presencia evidencia 10/12 unidades presentes o representadas, y las resoluciones se aprobaron por 9 votos a favor y 1 en contra; siendo que, conforme al régimen condominal, el voto es por unidad y la representación de un cotitular satisface la presencia y el voto de esa unidad funcional (práctica y regla estatutaria que la propia Acta recoge al consignar poderes y representaciones). XXXI. Que la celebración de la Asamblea Extraordinaria de 05 de agosto 2025 obedeció, además, a la necesidad objetiva de reorganizar la administración ante el fallecimiento del anterior administrador [redacted], hecho consignado por la parte recurrente; de ahí que el orden del día incluyera, y así se resolviera, la designación de nuevo administrador, la ratificación de la estrategia judicial y la otorgación de poderes de representación procesal. XXXII. Que aun prescindiendo del debate pretérito sobre la asamblea de 16/11/2022, la Asamblea de 05 de agosto de 2025 constituye un hecho jurídico sobrevenido que ratifica la voluntad del consorcio de proseguir y sostener la acción, y valida hoy la continuidad de la representación y del recurso, lo que impone a esta alzada decidir sobre el mérito de la demolición solicitada… XXXIII. Que el efecto devolutivo de la apelación habilita a esta alzada a reexaminar íntegramente el material probatorio y a corregir la subsunción jurídica del a-quo; y, verificada la ilicitud de la obra y la plena capacidad representativa actual del Consorcio, corresponde acoger el recurso, revocar la sentencia apelada y dictar decisión de mérito...” (sic).

17. De lo anterior se evidencia que el tribunal *a quo*, luego de ponderar la asamblea celebrada por el Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI en fecha 5 de agosto de 2025, concluyó que esta constituía un hecho jurídico sobrevenido que ratificaba la voluntad del consorcio de proseguir la

acción y validaba la continuidad de la representación procesal y del recurso, razón por la cual revocó la decisión de primer grado y procedió a conocer el fondo de la litis.

18. No obstante, si bien el tribunal *a quo* atribuyó a la referida asamblea efectos suficientes para descartar la falta de representación que había dado lugar a la nulidad pronunciada en primer grado, se limitó a afirmar que dicho acto ratificaba la decisión de litigar y validaba la continuidad de la representación procesal y del recurso, sin precisar las razones jurídicas que justificaban reconocer tal efecto a una asamblea celebrada con posterioridad tanto a la introducción de la demanda como a la interposición del recurso de apelación. Asimismo, omitió explicar de qué manera dicho acto incidía sobre el defecto retenido por el juez de primer grado, consistente en la falta de acreditación de la autorización asamblearia invocada para incoar la acción.

19. En efecto, el tribunal *a quo* se limitó a afirmar que la asamblea constituía un hecho jurídico sobrevenido que validaba la continuidad de la representación y del recurso, sin desarrollar las consideraciones de derecho que sustentaban esa conclusión ni explicar el fundamento normativo que permitía atribuir a dicha actuación los efectos retenidos en la sentencia.

20. Ha sido juzgado de manera constante *que una sentencia se encuentra provista de base legal cuando los motivos que la sustentan permiten a la Corte de Casación*

verificar la correcta aplicación del derecho a los hechos retenidos por los jueces del fondo; que, por el contrario, incurre en dicho vicio la decisión cuyos motivos resultan insuficientes para justificar la solución adoptada o impiden ejercer el correspondiente control de legalidad[5].

21. En esas condiciones, al limitarse a afirmar que la asamblea celebrada en fecha 5 de agosto de 2025 validaba la continuidad de la representación procesal y del recurso, sin exponer las razones jurídicas que sustentaban tal conclusión frente al defecto de representación apreciado en primer grado, el tribunal *a quo* dejó su decisión desprovista de motivación suficiente respecto de un aspecto determinante para la solución del litigio, incurriendo en el vicio de falta de base legal denunciado por la parte recurrente. En consecuencia, procede acoger el aspecto del medio examinado y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar los demás aspectos y medios del recurso.

22. De acuerdo 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*

[5] SCJ, Tercera Sala, sent. SCJ-TS-23-0895, de 31 de julio 2023.

otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría, lo que aplica en la especie.

23. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, *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*, procede compensar las costas del procedimiento.

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-00089 de fecha 25 de febrero de 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.

Exp. núm.: [redacted]7055
Solicitud núm.: 2026-R0409960
Recurrente: [redacted] y [redacted]
Recurrido: Consorcio de Propietarios del Residencial Thenesy VI y [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SEGUNDO: COMPENSA las costas del 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.

am