REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]3014
Solicitud núm.: 2026-R0570316
Recurrente: Farome, SRL. y compartes
Recurrido: Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-26-2012

[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 la entidad comercial Farome, SRL., [redacted], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00150 de fecha 20 de marzo de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]3014
Solicitud núm.: 2026-R0570316
Recurrente: Farome, SRL. y compartes
Recurrido: Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 11 de mayo de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por la Lcda. Darnetty [redacted], actuando como abogada constituida de la entidad comercial Farome, SRL., representada por [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por el Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y la empresa Maro CMP, Inmobiliaria, SRL., representadas por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 12 de junio de 2026, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos [redacted] y [redacted].

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de acta de asamblea de condominio en relación con las parcelas: a) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional N2023; b) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional 101; c) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional S13-02; d)

Exp. núm.: [redacted]3014
Solicitud núm.: 2026-R0570316
Recurrente: Farome, SRL. y compartes
Recurrido: Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional S10-03; e) designación posicional núm. [redacted]06, matrícula núm. [redacted], unidad funcional N205; f) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional N701; g) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional S703; h) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional N206; i) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional S-14-05; j) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional N12-04; k) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional N803; m) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional N10; n) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional S14-03; o) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional N14-03; q) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional N204; r) designación posicional núm. [redacted]66, sin matrícula consignada, unidad funcional N402; s) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional N202; t) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional N403; u) designación posicional núm. [redacted]66,

Exp. núm.: [redacted]3014
Solicitud núm.: 2026-R0570316
Recurrente: Farome, SRL. y compartes
Recurrido: Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

matrícula núm. [redacted], unidad funcional N13-02; y v) designación posicional núm. [redacted]66, matrícula núm. [redacted], unidad funcional S301, del Distrito Nacional, incoada por la razón social Farome, SRL., contra la Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo, con la intervención voluntaria de [redacted], [redacted] y [redacted], y con la intervención forzosa de [redacted], [redacted] y [redacted], la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 1269-2024-S-00171, de fecha 20 de diciembre de 2024, que rechazó la litis.

4. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la razón social Farome, SRL., [redacted], [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00150, de fecha 20 de marzo de 2026, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: ACOGE en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por FAROME, S.R.L., [redacted], [redacted], y [redacted], debidamente representados por su abogada [redacted]. En contra de contra la sentencia número 1269-2024-S-00171, de fecha 20 de diciembre de 2024, dictada por la Séptima Sala de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por

Exp. núm.: [redacted]3014
Solicitud núm.: 2026-R0570316
Recurrente: Farome, SRL. y compartes
Recurrido: Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

haber sido interpuesta conforme los cánones legales vigentes. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA la referida acción recursiva; y, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia número 1269-2024-S-00171, de fecha 20 de diciembre de 2024, dictada por la Séptima Sala de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos expuestos. **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción en favor de los abogados de las partes recurridas, Licda. [redacted], Lic. [redacted] y Lic. [redacted]., quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte. **CUARTO:** COMISIONA a un ministerial de la Jurisdicción Inmobiliaria para la notificación de la presente decisión. **QUINTO:** AUTORIZA el desglose de los documentos depositados por las partes, según su inventario y previa identificación, dejando copia certificada de los documentos a desglosar. **SEXTO:** Ordenar la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario" (sic).

III. Medios de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta de pruebas. **Segundo medio**: Desnaturalización de los hechos y documentos. **Tercer medio:** Contradicción de motivos. **Cuarto medio:** Violación a la ley y al reglamento interno. **Quinto medio:** Violación a la Constitución. **Sexto medio:** Errónea valorización del régimen de condominio".

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

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. Incidentes

7. La parte recurrida Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo, y la entidad Maro CMP Inmobiliaria, SRL., solicita en su memorial de defensa, de manera principal, la inadmisibilidad del presente recurso por las siguientes causas: a) por no acreditarse el interés casacional de conformidad con el artículo 10.3 de la Ley 2-23 sobre recurso de Casación; y b) por no aportar la copia auténtica certificada de la sentencia impugnada de conformidad con lo que establece el artículo 18 párrafo I de la ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

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

a) En cuanto a la admisibilidad del recurso por incumplimiento de lo prescrito en el artículo 18 párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación

9. En cuanto a la falta de copia auténtica de la sentencia impugnada en casación, el párrafo I, del artículo 18 de la Ley núm. 2-23, que establece: *Párrafo I.- El memorial de casación deberá estar acompañado de una copia auténtica de la*

Exp. núm.: [redacted]3014
Solicitud núm.: 2026-R0570316
Recurrente: Farome, SRL. y compartes
Recurrido: Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

sentencia que se impugna, a pena de inadmisibilidad, así como de los documentos en que se apoye la casación solicitada, si los hubiere. En este caso, la parte recurrente aportó, conjuntamente con su recurso de casación, una fotocopia de la sentencia bajo análisis.

10. En ese orden, la exigencia establecida en el párrafo I del artículo citado, establece que debe ser aportada, una copia auténtica, que se entiende por auténtica *cuando ha sido certificada por autoridad competente*[1]; que además sobre el punto en cuestión se ha establecido que, *la autenticidad de esa certificación es tradicionalmente establecida mediante la firma manuscrita del secretario, inicialización y sellado en todas las páginas del ejemplar certificado, pero actualmente, en virtud de los artículos 12 y 13 de la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, cuando se trata de una decisión firmada en forma digital, el requerimiento establecido en el citado artículo … queda satisfecho mediante el aporte de un ejemplar en el que conste el enlace y código QR correspondientes a través de los cuales es posible verificar la autenticidad del documento*[2].

11. En este caso, la parte recurrente aportó conjuntamente con su recurso de casación, una fotocopia de la sentencia impugnada en la cual se indica que haber sido certificada y fue firmada digitalmente conforme con el procedimiento establecido en la Ley núm. 339-22, que habilita y regula el uso

de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, documento que está acompañado de un enlace que permite determinar la integridad de la decisión y verificar su autenticidad, por lo que cumple con los requerimientos exigidos en el texto legal citado, motivo por lo que el presente medio de inadmisión propuesto debe ser rechazado.

b) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso por carecer de interés casacional

12. En cuanto al presente medio, 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].

13. 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*

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

Exp. núm.: [redacted]3014
Solicitud núm.: 2026-R0570316
Recurrente: Farome, SRL. y compartes
Recurrido: Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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].

14. De manera que, *la naturaleza y esencia del interés casacional en su test de validación normativo de legitimización es distinta y está, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de 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 de control del derecho de los tratados y de las demás convenciones*[3].

15. 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 las relativas a la omisión de estatuir, a la falta de*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-2043, 29 de septiembre de 2023, BJ. 1354.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. SCJ-PS-23-1911, de 31 de agosto de 2023, BJ. 1353.

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].

16. 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, 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.

17. Conforme se advierte del presente recurso, la parte recurrente plantea diversos medios de casación en los cuales denuncia varios vicios cuya naturaleza es del tipo que originan un interés casacional presunto por denunciar en parte de su primer, en su segundo, en su tercer y parte del quinto medios de casación violaciones a las reglas para el dictado de la decisión impugnada, al invocar una alegada falta de pruebas y motivos para sustentar el fallo de la sentencia, desnaturalización de los hechos y documentos, contradicción de motivos y violación a la Constitución respecto al derecho a la igualdad ante la ley, a la tutela judicial efectiva, derecho de

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

defensa y doble grado de jurisdicción; mientras que en su cuarto, otra parte del quinto y en el sexto medios de casación alega violación a la ley y al reglamento interno, violación al derecho de propiedad, derecho a la vivienda y errona valoración del régimen de condominio cuya naturaleza es del tipo que genera un interés casacional objetivo los cuales serán valorados de manera individualizada en el caso que corresponda y conforme al orden procesal. En consecuencia, al contener el presente recurso agravios de casación cuya naturaleza impone su examen directo, es decir, sin verificar de manera previa si ostentan interés casacional, procede desestimar el medio de inadmisión planteado por los recurridos, por los motivos arriba señalados, *y se procede al examen de los medios que sustentan el recurso de casación.*

VI. 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

18. En el desarrollo de su primer medio de casación, la parte recurrente expone, en resumen, que la sentencia impugnada carece de pruebas suficientes para sustentar los fundamentos en que descansa su decisión, pues, a su juicio, la corte no identificó ni aportó los elementos probatorios que justificaran el rechazo de sus pretensiones. Del examen de los agravios expuestos se advierte que sus planteamientos se orientan, más bien, a

denunciar una alegada insuficiencia de motivación y de fundamentación probatoria, al sostener, además, que la parte hoy recurrida no depositó la documentación necesaria para sustentar los fundamentos de la sentencia y que el tribunal de alzada no precisó cuáles documentos sirvieron de base para justificar su decisión. Asimismo, invoca y transcribe diversas disposiciones de la Ley núm. 5038 sobre Régimen de Condominio, afirmando que el tribunal otorgó valor probatorio de manera incorrecta al acto de convocatoria de la Asamblea General Ordinaria del Condominio Downtown Santo Domingo, de fecha 12 de enero de 2022, realizando consideraciones respecto de los requisitos de validez de dicha convocatoria y cuestionando la eficacia probatoria de la copia aportada al proceso, por entender que esta no cumplía con las exigencias previstas en la citada ley ni en el reglamento de condominio. Finalmente, formula observaciones relativas al domicilio utilizado para la convocatoria, concluyendo que la decisión impugnada carece de respaldo probatorio suficiente y que el tribunal incurrió en una errónea apreciación de los elementos sometidos a su consideración.

19. Del examen del contenido precedentemente resumido se advierte que la parte recurrente se limita a exponer consideraciones generales sobre los hechos de la causa, acompañadas de la transcripción de disposiciones legales, referencias a determinados documentos aportados al proceso, imágenes

insertadas en su memorial y observaciones relativas al domicilio utilizado para las convocatorias, sin desarrollar de manera precisa y articulada la forma en que tales elementos evidenciarían los vicios que denuncia contra la sentencia recurrida. En particular, no explica de manera concreta de qué modo la decisión impugnada habría incurrido en falta de valoración probatoria, insuficiencia de motivos o en cualquiera de las demás infracciones que invoca.

20. En ese contexto, esta Tercera Sala constata que la parte recurrente no identifica de forma clara, específica e individualizada cuáles razonamientos contenidos en la sentencia impugnada configuran cada uno de los vicios denunciados, ni establece la necesaria relación entre las normas jurídicas cuya vulneración invoca y los errores jurídicos que atribuye al tribunal de alzada. De igual modo, se verifica que en el desarrollo del medio se entremezclan cuestionamientos relativos a la valoración de la prueba, a la regularidad de la convocatoria, a la suficiencia de la documentación aportada por la contraparte y a una alegada insuficiencia de motivación, sin delimitar adecuadamente el alcance de cada agravio ni precisar el vicio jurídico que se pretende atribuir a la sentencia impugnada respecto de cada uno de esos aspectos. Por el contrario, sus planteamientos se concentran esencialmente en manifestar su desacuerdo con la apreciación de determinados elementos de prueba y en

exponer su propia interpretación de los hechos sometidos al debate, sin precisar de qué manera la *ratio decidendi* de la sentencia recurrida incurre en las violaciones denunciadas ni explicar la incidencia determinante que estas tendrían para conducir a una solución jurídica distinta a la adoptada por la jurisdicción de apelación.

21. En consecuencia, los argumentos así formulados no colocan a esta Tercera Sala en condiciones de verificar la existencia de las infracciones denunciadas ni de examinar la incidencia jurídica que estas habrían tenido en la solución del litigio, lo que impide ejercer adecuadamente el control de legalidad propio del recurso de casación. Por consiguiente, al no satisfacer las exigencias de claridad, precisión y fundamentación previstas en el artículo 16 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, el medio examinado resulta imponderable.

22. En ese orden, la jurisprudencia constitucional ha señalado que *el memorial de casación debe ser suficiente, congruente y concluyente en su redacción; por ende, en aquellos aspectos que no involucren el orden público, el memorial tiene necesariamente que expresar, sin ambigüedades, cuáles medios o motivos se invocan contra la decisión atacada, así como sus fundamentos*[5]; se ha señalado además que, *todo medio invocado debe ser preciso, es decir, no debe ser solamente enunciado, sino*

[5] TC 0194/17, 10 de abril 2017.

que debe, además, ser redactado de la manera concreta, tanto en su principio como en su aplicación al caso en cuestión. El agravio que la sentencia alegadamente causa al recurrente tiene que ser expuesto de forma diáfana, no limitándose a proponer de forma abstracta la violación de la ley[6].

23. Asimismo, respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[7]; en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión*[8]. Finalmente, se ha indicado 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 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*[9].

24. En atención a lo expuesto, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar los agravios denunciados, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23 del 17

[6] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 7, 27 de septiembre 2017, BJ. 1282, pp. 140-147.
[7] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.
[8] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[9] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

de enero 2023, sobre Recurso de Casación, por lo que el primer medio de casación debe ser declarado inadmisible.

25. Para apuntalar un aspecto de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización del acto de comprobación con traslado de notario núm. 005-2022, sosteniendo que la alzada restó valor probatorio a dicho instrumento bajo consideraciones erróneas. Expone que mediante dicho acto auténtico se hizo constar que la Asamblea General Extraordinaria del Condominio Downtown Santo Domingo habría iniciado sin el quórum reglamentariamente requerido, así como diversas incidencias ocurridas durante su celebración. Alega que el tribunal de apelación calificó dicho documento de ambiguo y carente de fuerza probatoria suficiente, sin exponer una justificación adecuada para arribar a esa conclusión, pese a tratarse de un acto auténtico que, conforme a su naturaleza jurídica, hace fe por sí mismo hasta inscripción en falsedad. Sostiene además que, aun cuando en grado de apelación fue depositado el original del referido acto notarial con el propósito de subsanar la objeción realizada por los jueces de primer grado respecto de la copia previamente aportada, el tribunal *a quo* mantuvo su rechazo bajo el argumento de que ese instrumento resultaba insuficiente para acreditar las irregularidades denunciadas, lo cual, a juicio de la parte recurrente, constituye una

desnaturalización de su contenido y una incorrecta valoración de la prueba.

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

"**…7.** Luego del estudio y análisis de los argumentos de las partes, hemos procedido a verificar las razones dadas por el juez de origen, que originaron el rechazo de la sentencia recurrida, siendo estos los siguientes motivos: "15. En cuanto a la asamblea ordinaria celebrada en fecha 29 de enero del 2022, el argumento principal presentado por las partes demandantes en la presente demanda consiste en que no se configuró el quorum necesario para la celebración de la misma, sin embargo, de la revisión de los documentos que conforman el dossier probatorio, el tribunal ha advertido la ausencia de la nómina o lista de presencia de los propietarios y/o representantes que asistieron a dicha asamblea, documento esencial para determinar la validez del resto de los argumentos presentados en contra de la asamblea general ordinaria antes indicada, en virtud de que estos versan sobre la cantidad de votos emitidos a fin de aprobar resoluciones que afectan la vida en comunidad en el Condominio Down Town Santo Domingo. Es decir, que al tribunal no se le han proporcionado los medios probatorios suficientes para estatuir válidamente sobre las pretensiones presentados por la entidad Farome, S.R.L., en calidad de demandante principal, y los señores [redacted], en calidad de demandantes en intervención voluntaria, razón por la cual procede el rechazo de esta pretensión; 16. En cuanto al acta de asamblea extraordinaria celebrada por el Consorcio de Propietarios del Condominio Down Town Santo Domingo, en fecha 06 de agosto de 2022, los demandantes, entidad Farome, S.R.L, y los señores [redacted] pretenden que la

Exp. núm.: [redacted]3014
Solicitud núm.: 2026-R0570316
Recurrente: Farome, SRL. y compartes
Recurrido: Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

misma sea anulada, alegando que fue celebrada sin el quorum reglado, aunado al hecho de que los temas conocidos por en dicha asamblea necesitaban el voto unánime de los propietarios a fin de ser aprobados válidamente; **17.** En ese sentido, sobre el argumento de que no fue celebrada con el quorum requerido, hemos de referirnos al artículo 27 del reglamento de convivencia y administración del Condominio Down Town Santo Domingo, el cual establece: "Para la celebración de la asamblea se requerirá la asistencia de propietarios que representen más de la mitad del valor total del inmueble o de representantes", al estudiar tanto la declaratoria de condominio como el reglamento, advertimos que cada propietario de una unidad funcional posee un voto en la asamblea de condóminos, para un total 151 votos válidos que pueden ser emitidos, de lo cual se desprende que el quorum mínimo para la celebración de dicha asamblea es de 76 propietarios presentes o representados; y del análisis de la lista de asistencia de la asamblea general extraordinaria Condominio Down Town Santo Domingo de fecha 06 de agosto de 2022, observamos que en la celebración de la asamblea que nos ocupa se encontraban presentes y/o debidamente representados 89 propietarios, deviniéndose que fue celebrada con la cantidad requerida de propietarios, y procede desestimar este argumento; 18. En otro orden de ideas, sobre el argumento versado en el hecho de que lo aprobado en dicha asamblea fue en trasgresión del artículo 29 del reglamento del condominio, artículo que establece: Se requiere el consentimiento unánime de todos los propietarios para la validez de resoluciones que se refieran a: a) modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan las cosas comunes o que limiten la copropiedad o uso de las mismas; b) realizar obras o instalaciones nuevas que afecten las mejoras, del inmueble o sus dependencias; c) la realización de actos de disposición o de constitución de gravámenes relativos a la totalidad del inmueble o a cualquiera de las cosas comunes; d) modificar el uso que pueda darse a cualquier propietario, o su porcentaje de participación en las cargas y los gastos comunes, así como en los derechos de las cosas comunes; e) resolver cuestiones sobre actos de

disposición de constitución de gravamen, relacionados con la totalidad del inmueble o cualquiera de las partes comunes; 19. Así las cosas, observamos que el objeto de la asamblea general extraordinaria de la cual se pretende la nulidad, consistía en la deliberación de los siguientes puntos: 1. Tomar acta o constancia del quorum reglamentario;2. Conocer: el informe sobre el traspaso al 28 de febrero del 2022 de la nueva administración, revisión del informe de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y efectivo en banco a la fecha; 3. Revisión del presupuesto de ingresos y egresos del condominio, cuota ordinaria de mantenimiento, balance general, cuentas por cobrar a la fecha de la asamblea general de la asociación de dueños; y de conformidad con el artículo 33 de la ley 5038, sobre las cuotas contributivas no pagadas por los propietarios; 4. Autorizar y aprobar el inicio del procedimiento de inscripción del privilegio de hipoteca sobre las unidades deudoras, por concepto de no pago de mantenimiento, cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias y mora, en amparo a lo dispuesto por el artículo 18 de la ley 5038, donde los gastos y honorarios del procedimiento le serán cargados al balance del propietario deudor; 5. Autorizar a la firma de abogados apoderada para que proceda a inscribir la inscripción del privilegio de los condóminos, así como la ejecución de la certificación de acreedor resultante ante los tribunales correspondientes en caso de ser necesario; 6. Someter a aprobación imponer sanciones económicas por el incumplimiento en primer o segundo llamado de atención por escrito de: a. robo de energía eléctrica del área común (primer llamado); b. ocupación ilegal de áreas comunes para ser utilizados como negocios (segundo llamado)...; 7. Someter a aprobación el voto virtual por video llamada y/o plataformas virtuales en las asambleas del condominio; 8. Someter a aprobación que los propietarios y/o inquilinos de los locales comerciales, no podrán utilizar el área social del piso 15, la cual es reservada para uso exclusivo de los residentes; 9. Someter a aprobación los reglamentos para el uso adecuado de los locales comerciales; 10. Someter a aprobación que los apartamentos no pueden ser alquilados para ningún tipo de negocios ni oficinas comerciales. Sino respetar su naturaleza de vivienda, acorde a los

Exp. núm.: [redacted]3014
Solicitud núm.: 2026-R0570316
Recurrente: Farome, SRL. y compartes
Recurrido: Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

estatutos (...); 20. De la lectura en conjunto de las consideraciones anteriores, el tribunal entiende que los puntos conocidos en la asamblea de la cual se pretende la nulidad objeto de la presente, no entran en los puntos establecidos en el artículo 29 del reglamento de convivencia y copropiedad del Condominio Down Town Santo Domingo, por lo cual procede desestimar esta pretensión; 21. También alega la parte demandante, sobre hechos ocurridos en la celebración de la asamblea general extraordinaria de fecha 06 de agosto del año 2022, sustentando los mismos en el acto de comprobación con traslado de notario, sobre las incidencias presentadas en la asamblea general extraordinaria del Condominio Down Town Santo Domingo, de fecha 06 de agosto de 2022, siendo aportada al debate en copia fotostática, y al respecto, según Jurisprudencia constante y de la cual somos contestes, las copias fotostáticas no satisfacen en principio, las exigencias de la ley como medio de prueba, ni pueden ser admitidas como medio de prueba suficiente del interés invocado por el solicitante, puesto que, si bien los procesos de la técnica fotográfica permiten obtener hoy día reproducciones de documentos incluso más fieles al original que las copias ordinarias, no es menos cierto que, en el estado actual de nuestro derecho, solo el original hace fe. Aunado al hecho de que el documento que se encuentra en el expediente es la copia fotostática del original y no de la compulsa. Y al respecto, expresa el párrafo I del artículo 16 de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios: "corresponde al Notario expedirla primera y subsiguientes copias auténticas relativas a los actos que él instrumenta..."; mientras que, el artículo 30 de la citada normativa, define acta notarial como: "el instrumento público o auténtico original que redacta el notario y conserva en su protocolo, a solicitud de parte interesada, para hacer constar uno o varios hechos presenciados por él, declarados por los comparecientes, autorizado con su firma y sello"; ello significa que el notario actuante deberá guardar en su protocolo las actas auténticas que suscribe y, previo registro, emitir copias certificadas (compulsas), a las partes interesadas, para así dar constancia del contenido. Por tanto, el acto auténtico núm. 0005-2022, antes

descrito, contentivo de comprobación de notario con traslado, no puede servir de sustento a la presente decisión, ya que fue depositado en copia fotostática original; 22. De las consideraciones anteriores se desprende que el tribunal no observa ningún vicio existente en la celebración y supuesta ejecución de las Asambleas que se pretenden anular, bajo el entendido de que no fueron aportados elementos de pruebas que justificaran irregularidades alegadas, por lo que entendemos procedente rechazar en todas sus partes las conclusiones presentadas por la parte demandante principal entidad Farome, S.R.L., y los demandantes en intervención voluntaria, [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión1". **8-** Luego de una revisión exhaustiva a los documentos que componen el expediente y del análisis de la sentencia recurrida, hemos podido verificar que una de las razones principales que motivó al juez de origen a producir el rechazo de la sentencia que se recurre, fue el acto de comprobación de traslado de notario depositado en copia por la parte demandante, pues el juzgador consideró que dicho documento representaba la base principal que pudiera desvirtuar lo analizado por este respecto de las asambleas impugnadas. **9**-En tal virtud, la parte recurrente a fin de subsanar el motivo de dicho rechazo, aportó el acto de comprobación con traslado de notario marcado con el número 0005-2022, de fecha 06 de agosto de 2026, instrumentado por el Lcdo. [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional; Dicho instrumento hace constar que el notario acudió al lugar de la Asamblea General Extraordinaria del Condominio Downtown Santo Domingo, verificó su apertura y dejó narradas diversas incidencias, tales como: que al inicio no se constató quórum suficiente, que se designó presidencia y secretaría de mesa, que se sometieron a discusión y votación puntos del orden del día y mociones adicionales incluyendo incrementos de cuotas y reglas de uso, y que se formularon objeciones sobre el cómputo de poderes de representación de una asistente,

Exp. núm.: [redacted]3014
Solicitud núm.: 2026-R0570316
Recurrente: Farome, SRL. y compartes
Recurrido: Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

así como sobre la reintroducción de asuntos previamente rechazados; no obstante, el acta notarial no incorpora un conteo final de quórum ni anexa cotejo documental integral de la lista de asistencia y poderes. **10**-En ese sentido, aun cuando la parte recurrente procedió a depositar en original el acto de comprobación con traslado de notario anteriormente descrito, esta alzada estima que dicho instrumento no posee entidad probatoria suficiente para desvirtuar la valoración efectuada por el tribunal de primer grado, ni para acreditar los vicios alegados en relación con el acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada en fecha 29 de enero de 2022, ni con la Asamblea General Extraordinaria celebrada en fecha 06 de agosto de 2022, toda vez que el referido acto notarial no contradice de forma suficiente los elementos objetivos y documentales ponderados en la instancia inferior, ni demuestra de manera concluyente la existencia de irregularidades esenciales que justifiquen la nulidad pretendida… **13-** Esta alzada, tras realizar una revisión integral y autónoma del expediente, hace suyas las consideraciones fácticas y valoraciones probatorias efectuadas por el tribunal de origen, por resultar coherentes, suficientes y jurídicamente motivadas, en consonancia con los principios de tutela judicial efectiva, debido proceso y carga de la prueba. **14-** Por tales razones, entendemos pertinente rechazar el presente recurso de apelación, y por consiguiente, confirmar la sentencia recurrida, tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente decisión…" (sic)

27. De la valoración del primer aspecto de este segundo medio, esta Tercera Sala es del criterio que, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, el tribunal *a quo* expuso una motivación suficiente y jurídicamente fundada para sustentar la decisión adoptada. En efecto, de los motivos precedentemente transcritos se advierte que la alzada no se limitó a constatar que el original del acto de comprobación con traslado de notario núm. 005-2022 fue depositado

en esa instancia a los fines de subsanar la objeción formulada por el tribunal de primer grado respecto de la copia previamente aportada, sino que procedió además a examinar su contenido y alcance probatorio. A partir de dicho análisis, estableció que el referido instrumento resultaba insuficiente para acreditar las irregularidades invocadas por la parte demandante, al verificar que no incorporaba un conteo final del quórum ni contenía un cotejo documental integral de la lista de asistencia y de los poderes de representación. En ese sentido, tomando en consideración que la controversia sometida a los jueces del fondo versaba esencialmente sobre la alegada inobservancia de los requisitos de quórum y de las formalidades exigidas para la celebración de las asambleas cuya nulidad se perseguía, esta Sala observa que el tribunal *a quo* ofreció razones concretas, pertinentes y suficientes para justificar la eficacia probatoria que atribuyó a dicho documento.

28. Respecto a la desnaturalización, la jurisprudencia constante ha señalado que *la desnaturalización es el desconocimiento por parte de los jueces del fondo del sentido claro y preciso de un hecho o documento, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza*[10]. Sin embargo, del examen de la sentencia recurrida no se advierte que los jueces del fondo hayan alterado el contenido del acto notarial

[10] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 205, 28 de febrero 2017, BJ. 1275, pp. 1879-1888; sent. núm. 9, 2 de abril 2014, BJ. 1241, pp. 160-168; sent. núm. 35, 18 de julio 2012, BJ. 1220, pp. 382-390; Tercera Sala, sent. núm. 90 y 96, 28 de octubre 2020, BJ. 1319, pp. 4773-4779; y 4829-4838; sent. núm. 23, 16 de febrero 2003, BJ. 1109, pp. 759-773.

examinado, atribuyéndole afirmaciones que no contiene, suprimiendo aspectos esenciales de su contenido o interpretándolo en términos incompatibles con su tenor literal. Por el contrario, se verifica que la alzada describió las incidencias consignadas en dicho acto, examinó las comprobaciones realizadas por el notario actuante y, dentro del ejercicio de sus facultades soberanas de apreciación de la prueba, concluyó que tales constataciones no resultaban suficientes para desvirtuar los demás elementos probatorios retenidos en el proceso.

29. De lo anterior se desprende que la parte recurrente no señala de manera concreta qué aspecto específico del acto de comprobación con traslado de notario núm. 005-2022 de fecha 6 de agosto de 2026 instrumentado por el Lcdo. [redacted], habría sido tergiversado, omitido o alterado por el tribunal *a quo*, limitándose a manifestar su desacuerdo con la valoración probatoria realizada por los jueces del fondo y con las consecuencias jurídicas derivadas de dicha apreciación. Por tanto, la simple discrepancia respecto de la valoración de las pruebas no caracteriza por sí sola el vicio de desnaturalización, cuando el juzgador ha examinado el elemento probatorio y ha explicado las razones que justifican la eficacia o insuficiencia que le atribuye. En esas condiciones, no se advierte la existencia del vicio denunciado.

Exp. núm.: [redacted]3014
Solicitud núm.: 2026-R0570316
Recurrente: Farome, SRL. y compartes
Recurrido: Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

30. Finalmente, en cuanto al alegato relativo a la falta de motivación, la jurisprudencia firme establece que, *por motivación hay que entender aquella en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia o, en otros términos, en la que los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión. No se trata de exigir a los órganos jurisdiccionales una argumentación extensa, exhaustiva o pormenorizada, ni impedir una fundamentación concisa, sino que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma argumentada y razonada*[11]. En la especie, esta Sala verifica que la sentencia impugnada contiene una exposición suficiente de los motivos de hecho y de derecho que llevaron a la corte a concluir que el acto notarial depositado, aun en original, carecía de entidad probatoria suficiente para demostrar las irregularidades alegadas por la hoy recurrente. Por consiguiente, al no verificarse ni la alegada desnaturalización ni una insuficiencia de motivos susceptible de afectar la validez de la decisión impugnada, procede desestimar este primer aspecto del segundo medio de casación.

31. En otro aspecto del segundo medio propuesto, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una valoración desigual de los

[11] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 201, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 2261-2267; Primera Sala, sent. núm. 143, 27 de noviembre 2019, BJ. 1308. BJ 1330-1336; sent. núm. 55, 20 de junio 2012, BJ. 1219, pp. 467-475.

medios probatorios al descartar el acto de comprobación con traslado de notario núm. 005-2022 de fecha 6 de agosto de 2026 instrumentado por el Lcdo. [redacted]; mientras que, según afirma, habría otorgado valor a documentos depositados en copia por la parte recurrida e incluso a un supuesto documento apócrifo carente de fecha cierta. Asimismo, reproduce diversos criterios normativos y jurisprudenciales relacionados con la fuerza probatoria de las copias fotostáticas y con las condiciones para su admisión en juicio, reprochando que el tribunal otorgara prevalencia a documentos aportados por la contraparte por encima del citado acto auténtico. Sin embargo, en el desarrollo de tales agravios la parte recurrente no identifica de manera precisa cuáles son los documentos que reputa apócrifos o depositados en copia, ni individualiza las piezas que habrían sido valoradas indebidamente por la alzada, limitándose a formular cuestionamientos generales sobre la apreciación probatoria efectuada por el tribunal *a quo* y a transcribir criterios doctrinales y jurisprudenciales sobre la materia. Es por ello, que, bajo las verificaciones arriba descritas, dichos argumentos carecen de contenido ponderable e impiden a esta Tercera Sala, establecer sobre ellos derecho por no estar conforme con los criterios establecido en el artículo 16 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación, por lo que procede declarar dichos alegatos inadmisibles.

32. Apuntala la parte recurrente en su tercer medio de casación, contradicción de motivos en la sentencia impugnada. Sostiene, en esencia, que los jueces de fondo incurrieron en razonamientos incompatibles al afirmar, por una parte, que no fueron aportados los documentos necesarios para verificar el quórum de las asambleas cuestionadas y, por otra parte, señala que no fue demostrada la ausencia de dicho quórum. Del mismo modo, reprocha que ante la alzada se negara eficacia probatoria al acta de comprobación con traslado de notario acta núm. 005-2022 de fecha 6 de agosto de 2026 instrumentado por el Lcdo. [redacted], argumentando inicialmente que esta había sido depositada en copia fotostática, mientras que simultáneamente habría otorgado valor a otros documentos depositados en copia por la parte recurrida. A juicio de la parte recurrente, tales razonamientos revelan una contradicción interna en la motivación de la sentencia, así como un tratamiento desigual de los medios probatorios incorporados al proceso. Asimismo, insiste en que la valoración efectuada por los jueces de fondo condujo a una apreciación errónea de los hechos relativos a la existencia del quórum y a las incidencias verificadas durante la celebración de la asamblea cuya nulidad se perseguía.

33. Del examen del tercer medio de casación y de los motivos contenidos en la sentencia impugnada, esta Tercera Sala es de criterio que la contradicción

denunciada no se encuentra configurada. En efecto, lo que se evidencia es que el tribunal *a quo* luego de analizar los motivos que originaron el rechazo ante el tribunal de primer grado, realizó una ponderación de documentos y examinó de manera lógica y razonada los criterios que fundaron la solución jurídica, concluyendo que al no haber sido aportada la documentación necesaria para verificar la composición de la asamblea, no quedó demostrada la falta de quórum alegada, siendo ese razonamiento secuencial y complementario y no contradictorio como alega la actual parte recurrente. Asimismo, este Tercera Sala comprueba que contrario a los señalado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* en lo que respecto al acta de comprobación notarial núm. 005-2022 de fecha 6 de agosto de 2026 instrumentado por el Lcdo. [redacted], no lo rechazó por ser una fotocopia, ya que se evidencia en la sentencia impugnada de manera inequívoca que el original fue incorporado y verificado; en ese sentido, el tribunal *a quo* estableció que el mismo no tenía la fuerza probatoria suficiente para demostrar la irregularidad denunciada, tal y como hemos verificado y establecido en otra parte de esta sentencia.

34. La jurisprudencia ha señalado que, *para que el vicio de contradicción de motivos quede caracterizado es necesario que exista una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fueran estas de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia;*

Exp. núm.: [redacted]3014
Solicitud núm.: 2026-R0570316
Recurrente: Farome, SRL. y compartes
Recurrido: Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

y, además, que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia suplir esa motivación con otros argumentos, tomando como base las comprobaciones de hecho que figuran en la sentencia impugnada, de forma tal que se aniquilen entre sí y se produzca una carencia de motivos[12]. Asimismo, se ha señalado que, *la contradicción de motivos puede existir tanto entre los razonamientos justificativos de la decisión como entre estos y el dispositivo de dicho acto jurisdiccional. Para que se justifique la casación por incurrir en el vicio de contradicción de motivos es necesario que la motivación haga inconciliables los fundamentos en que descansa la decisión adoptada por el Juez*[13].

35. De ello se desprende que la decisión impugnada no contiene razonamientos mutuamente incompatibles ni afirmaciones que se destruyan recíprocamente. Finalmente, en cuanto a la valoración de documentos en copia aportados por la contraparte, la parte recurrente no identifica cuáles fueron estos documentos, ni dónde o cómo se encuentran valorados en la sentencia ni mucho menos explica cómo esto ha originado la contradicción de motivos en la sentencia impugnada, por lo que este aspecto no satisface las exigencias de claridad, precisión y fundamentación previstas en el artículo 16

[12] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 12, 12 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 155-169; sent. 7, 28 de noviembre 2012, BJ. 1224, sent. 3, 24 de octubre 2012, BJ. 1223, Cámara Reunidas sent. 5, 19 de agosto 2009, BJ. 1185, Tercera Sala, sent. núm. 115, 24 de marzo 2021, BJ. 1324, pp. 5639-5654; Primera Sala, sent. núm. 67, 14 de marzo 2012, BJ. 1216;
[13] SCJ, Salas Reunidas, sent. núm. 10, 16 de septiembre 2015, BJ. 1258, pp. 126-140. Primera Sala, sent. núm. 36, 13 de junio 2012, BJ. 1219, pp. 329-336.

de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, resultando imponderable y, por ende, inadmisible.

36. Para apuntalar un primer aspecto del quinto medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación a la tutela judicial efectiva al no asumir un rol activo, ya que, si consideraba que faltaba documentación, debió ordenar medidas de instrucción y debió procurar determinadas pruebas.

37. En ese contexto, es de establecer que la causa que originó la presente litis trata de una solicitud de nulidad de asambleas de condominio, lo cual constituye una litis de interés puramente privada y no trata de procesos de interés público como sería el caso de saneamiento o de una depuración registral, por tanto, el principio dispositivo en el presente caso conserva especial relevancia, y no puede como pretende la parte recurrente atribuirles al tribunal de fondo una carga probatoria que solo incumbe a la parte recurrente de conformidad con lo que establece el artículo 1315 del Código Civil. Asimismo, la circunstancia de que el tribunal *a quo* rechazara las pretensiones de los actuales recurrentes no implica por sí sola, una violación a la tutela judicial efectiva es por ello; que, al no verificarse la materialización del vicio invocado en la sentencia, procede rechazar el aspecto del quinto medio analizado.

38. En un segundo aspecto del quinto medio de casación, la parte recurrente alega violaciones constitucionales relativas al derecho de igualdad ante la ley, derecho de defensa, las garantías de los derechos fundamentales, tutela judicial efectiva y el debido proceso y el doble grado de jurisdicción. Sin embargo, la parte recurrente se limita a citar las normas constitucionales y mencionar derechos fundamentales sin establecer de manera efectiva, cómo se produjo tal vulneración y en qué motivos en concreto se encuentra en la sentencia dicha transgresión. En ese orden, la simple mención o la enunciación genérica de principios e infracciones constitucionales carece de validez si no se expone de manera clara y precisa cómo se materializa la vulneración, situación que se materializa en el presente caso e impide a esta Sala su comprobación. En consecuencia, los aspectos analizados no cumplen con el criterio establecido por el artículo 16 de la ley 2-23 sobre Recurso de Casación, por ser imponderables y deben ser declarados inadmisibles.

b) en relación a los medios sobre el cual 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

39. Apunta la parte recurrente en su cuarto, tercer aspecto del quinto y sexto medios de casación, reunidos por su solución, en esencia, que el tribunal *a quo* violó el artículo 51 de la Constitución sobre derecho de propiedad, el

articulo 59 sobre la vivienda, los artículos 12, 26, 26 y 30 de la Ley núm. 5038-58 sobre Condominio, los artículos 1315 y 1317 del Código Civil, los principios probatorios y del reglamento interno del condominio.

40. En el presente caso, tras la debida ponderación del primer medio de casación, la 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 del examen de su desarrollo se advierte que la parte recurrente se limitó a solicitar la casación de la sentencia impugnada alegando violación al artículo 51 de la Constitución sobre derecho de propiedad, el articulo 59 sobre la vivienda, los artículos 12, 26, 26 y 30 de la Ley núm. 5038-58 sobre Condominio, los artículos 1315 y 1317 del Código Civil, los principios probatorios y del reglamento interno del condominio, 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 al recurso de casación, es decir, sin justificar de manera eficiente en modo alguno la oposición a la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia, la necesidad imperante 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 declara

inadmisible los medios examinados arribas señalados por falta de interés casacional objetivo, y con ello, procede rechazar el presente recurso de casación.

41. De conformidad con las disposiciones establecidas en el párrafo del artículo 54, de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, en combinación con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas procesales por ambas partes sucumbir respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

VII. 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 la entidad comercial Farome, SRL., [redacted], [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 0031-TST-2026-S-00150, de fecha 20 de marzo de 2026, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en

Exp. núm.: [redacted]3014
Solicitud núm.: 2026-R0570316
Recurrente: Farome, SRL. y compartes
Recurrido: Junta Directiva del Consorcio de Propietarios del Condominio Downtown Santo Domingo y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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.

da