

SENTENCIA DEL 25 DE OCTUBRE DEL 2006, No. 5

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), del 4 de octubre del año 2000.

Materia: Civil.

Recurrente: Luisa Castillo.

Abogado: Dr. W. R. Guerrero Disla.

Recurrido: Martín Hidalgo Rodríguez.

Abogados: Dr. Ramón Hernández Domínguez y Lic. Martín Hidalgo Rodríguez.

CAMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 25 de octubre de 2006.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Luisa Castillo, dominicana, mayor de edad, soltera, ama de casa, cédula de identificación personal núm. 7681 serie 12, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), el 4 de octubre del año 2000, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Gustavo Guerrero Disla, en representación del Dr. W. R. Guerrero Disla, abogado de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Ramón Hernández Domínguez y al Licdo.

Martín Hidalgo Rodríguez, abogados de la parte recurrida Martín Hidalgo Rodríguez;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina así:

AQue procede declarar inadmisibile el recurso de casación interpuesto contra la sentencia civil núm. 458 de fecha 4 de octubre del año 2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo@;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 2 de enero de 2001, suscrito por el Dr. W. R. Guerrero-Disla, abogado de la parte recurrente, en el cual se invoca el medio único de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 9 de abril de 2001, sucrito por el Dr. Ramón Hernández Domínguez y el Licdo.

Martín Hidalgo Rodríguez, abogados de la parte recurrida Martín Hidalgo Rodríguez;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 17 de julio de 2002, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la decisión impugnada y la documentación que le sirve de base ponen de manifiesto que, en ocasión de una demanda en referimiento en reposición de lugares incoada por la actual recurrente contra el recurrido, el Juez de la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó el 23 de octubre de 1997, una ordenanza con el dispositivo siguiente: **APrimero:** Nos declaramos incompetentes en tanto que el Juez de los Referimientos no es competente para conocer del presente caso; **Segundo:** Se manda a las partes a proveerse por ante la jurisdicción de

tierras@; que, sobre recurso de apelación interpuesto contra esa decisión, la Corte a-qua rindió la sentencia ahora atacada, cuyo dispositivo se expresa así: **APrimero:** Declara regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora Luisa Castillo, contra la ordenanza dictada in-voce en fecha 23 de octubre de 1997, por el Juez de la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva aparece copiada más arriba, en otra parte del presente fallo; **Segundo:** En cuanto al fondo, rechaza dicho recurso de apelación, confirma en todas sus partes la ordenanza recurrida y en consecuencia, declara la incompetencia de la jurisdicción de los referimientos para estatuir sobre asuntos cuyo conocimiento está reservado por la ley al Tribunal de Tierras; **Tercero:** Condena a la señora Luisa Castillo, parte apelante, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Ramón Hernández Domínguez y del Lic. Martín Hidalgo Rodríguez, abogados quienes han afirmado haberlas avanzado en su totalidad@;

Considerando, que el recurrente apoya su recurso en el medio único de casación siguiente:

AÚnico: Violación de los artículos 109, 110 y 111 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978@;

Considerando, que dicho medio se refiere, en síntesis, a que la jurisdicción a-qua A incurrió en una desnaturalización de los hechos, puesto que con su demanda, Luisa Castillo no pretendió establecer una disputa con su vecino, Lic. Martín Hidalgo Rodríguez, acerca del goce y administración de ninguna área comúnY, sino de una medida específica (la reposición de la capa de impermeabilización) que conjurara el progresivo deterioro de su apartamento y la salud de Luisa CastilloY, y al no estar establecido en la Ley número 5038@, sobre Condominios, A ningún procedimiento particular de referimiento, ni tampoco en la Ley de Registro de Tierras, salvo en materia de saneamiento catastral, que no es el caso, la Corte a-qua violó las disposiciones de los artículos 109, 110 y 111 de la Ley núm. 834@ del año 1978, culminan los alegatos de la recurrente;

Considerando, que la sentencia criticada expone en su motivación que, según resulta de texto del artículo 17 de la Ley núm. 5038, del 21 de noviembre de 1958, que rige la propiedad de los inmuebles construidos por pisos o apartamentos, se establece en la materia regida por dicha ley A una competencia funcional, exclusiva, de atribución, del Tribunal de Tierras@ y que A un examen de los hechos y circunstancias de la causa revela que en la especie se trata de un conflicto no relativo al derecho de propiedad, sino relacionado con el goce de un área común del inmueble objeto de la presente litis, y que las dificultades o contestaciones entre condómines en el ámbito de la administración y del goce de las áreas comunes, escapan a la competencia del tribunal ordinario, de derecho común@; que, sobre el fundamento de que A las reglas de competencia ya sea de atribución (ratione materiae) o territorial (ratione personae vel loci) se aplican y se imponen a todos los jueces, aún al juez de los referimientos@, la Corte a-qua comprobó que, en la especie, A se ha apoderado al juez del Tribunal de Primera Instancia para que conozca, como juez de los Referimientos, de un asunto que, en virtud de la Ley, escapa a su competencia@, concluyen los razonamientos del fallo objetado;

Considerando, que si bien es verdad, conforme con la ley que rige la propiedad inmobiliaria por pisos o departamentos, que A las acciones que pudieren surgir entre los propietarios en relación con la administración y el goce de las partes comunes del inmuebleY, son de la competencia del Tribunal de Tierras@ (artículo 17 de la misma), no menos cierto es que en

este caso el objeto primordial de la demanda en referimiento incoada por la ahora recurrente, según consta en el fallo atacado, **A**consiste en reponer el área de la azotea común del bloque B del Condominio Terrasol, en las mismas condiciones en que primigeniamente se encontraba, vale decir, con el impermeabilizante de alta calidad que la recubría para evitar las molestas y nocivas filtraciones de agua@, causante del **A**deterioro del departamento de su propiedad por ella ocupado y del inminente riesgo de verse privada de su salud, y más aún de su vida, si llegare a desplomarse su techo a causa@ de dichas filtraciones, **A**producidas por la arbitraria actitud de su vecino@, hoy parte recurrida, quien, apropiándose del área común de la azotea, **A**retiró el impermeabilizante que recubría la mismaY@;

Considerando, que, según se desprende de los fundamentos y objeto de la demanda en referimiento en cuestión, no se trata realmente de una controversia en torno a la

Aadministración o al goce de las partes comunes del inmueble@, como erróneamente entendió la Corte a-qua, puesto que, aunque el demandado original, actual recurrido, ocupó una parte del área común de la azotea, la hoy recurrente no objeta en realidad esa ocupación, sino que lo que puntualmente reclama es la reposición del impermeabilizante removido por su contraparte, para evitar, según alega, trastornos en su salud por supuestas filtraciones de agua en el techo de su apartamento, que es la parte usada por el recurrido; que, en esas circunstancias, es preciso reconocer, como aduce la recurrente, que en la especie no ha estado en juego el goce de un área común en el condominio que comparten los litigantes, ya que la demandante original no contraviene la apropiación realizada en el caso, ni la reclama para sí, sino lo que ella persigue es prevenir la realización de un daño inminente o el cese de una turbación alegadamente ilícita, como son los hechos y circunstancias invocados por dicha parte, según se ha dicho precedentemente, todo lo cual debe ser conocido y dilucidado, conjuntamente con la consabida urgencia que impone el procedimiento utilizado por la actual recurrente, por el juez de los referimientos de derecho común, que en la especie lo es el presidente del tribunal de primera instancia correspondiente, al tenor de los artículos 109 y 110 de la Ley 834 del año 1978, sobre todo si se toma en cuenta que la Ley de Registro de Tierras vigente al momento del inicio de este caso, que en principio es aplicable en las acciones que surjan entre condómines, como se ha dicho, no contempla ni prevé el referimiento ordinario propiamente dicho, salvo en materia de saneamiento catastral, que no es el caso de la especie, por lo que los jueces del fondo debieron aplicar en este asunto las disposiciones del artículo 111 de la referida Ley núm. 834, en el sentido de que los poderes del juez de los referimientos, **A**se extienden a todas las materias cuando no exista procedimiento particular de referimiento@, salvo desde luego las excepciones específicas consagradas por la jurisprudencia nacional;

Considerando, que, en tales circunstancias, esta Corte de Casación ha podido comprobar que la Corte a-qua, cuya sentencia confirma la emitida por el juez de primera instancia, proclamando su incompetencia para dirimir esta litis, incurrió en la desnaturalización de los hechos de la causa y en la subsecuente violación de los textos legales antes mencionados, denunciados por la recurrente en su memorial, por lo que procede admitir el presente recurso y, por lo tanto, casar la sentencia impugnada;

Considerando, que el abogado de la parte recurrente no produjo pedimento alguno sobre la distracción en su beneficio de las costas procedimentales, en cuyo caso no procede estatuir al respecto.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada el 4 de octubre del año 2000, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito

Nacional), cuyo dispositivo aparece reproducido en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena al Lic. Martín Hidalgo Rodríguez, parte sucumbiente, al pago de las costas procesales, sin distracción de las mismas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 25 de octubre de 2006, años 1631 de la Independencia y 1441 de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General. La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do