
Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 20 de septiembre de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Santo Espritusanto del Río.
Abogado:	Dr. José Abel Deschamps Pimentel.
Recurrida:	Administradora de Riesgos de Salud ARS Simag, S. A.
Abogados:	Licdos. Ángel María Quezada G. y Fernando Casado Ployer.

Juez ponente: Mag. Anselmo Alejandro Bello F.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, 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 **16 de diciembre 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Santo Espritusanto del Río, contra la sentencia núm. 1397-2019-S-00135, de fecha 20 de septiembre de 2019, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior 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 5 de noviembre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0059826-3, con estudio profesional abierto en la intersección formada por las avenidas Abraham Lincoln y Pedro Henríquez Ureña núm. 597, edif. Disesa, apto. 303, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Santos Espritusanto del Río, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0116459-8, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 2 de diciembre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Ángel María Quezada G. y Fernando Casado Ployer, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1531433-8 y 001-1886071-7, con estudio profesional, abierto en común, en la intersección formada por las avenidas Sarasota y Abraham Lincoln núm. 20, edif. Torre Empresarial AIRD, 3er. Piso, apto. 3-Noreste, sector La Julia, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Administradora de Riesgos de Salud ARS Simag, SA., sociedad comercial organizada y funcionando de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC 1-01-06412-9, con su

domicilio principal en la avenida Independencia núm. 103, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por Abel Ricardo González, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0087941-2, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 26 de mayo de 2020, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 7 de octubre de 2020, integrada por los magistrados, Manuel R. Herrera Carbucciona, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en restitución de área común de condominio incoada por Santos Espiritusanto del Río contrala entidad Administradora de Riesgos de Salud ARS Simag, SA., con relación al apartamento 3-A, tercera planta, edificio G.D. Comercial, ubicado en el solar núm. 11-B, manzana núm. 400, Distrito Catastral núm. 01, Distrito Nacional, la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm.1269-2018-S-00151, de fecha 2 de julio de 2018, que rechazó la litis por falta de pruebas.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Santos Espiritusanto del Río, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 1397-2019-S-00135, de fecha 20 de septiembre de 2019, 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 el señor Santos Espiritusanto del Río, por intermedio de su abogado el Dr. José Abel Deschamps Pimentel en contra de la sentencia Núm. 1269-2018-S-00151 de fecha 02 de julio del año 2018, dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley. SEGUNDO:* *En cuanto al fondo, Rechaza el referido recurso y, en consecuencia, Confirma la sentencia Núm. 1269-2018-S-00151 de fecha 02 de julio del año 2018, dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por las razones dadas. TERCERO:* *Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Lcdos. Wilfredo Félix Cuevas y el Licdo. Ángel María Cabral, quien afirman haberlas avanzado en su totalidad (sic).*

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los medios siguientes: “**Primer medio:** Falta de ponderación de documentos, falta de base legal y violación del debido proceso legal y del derecho de defensa del exponente. Violación al artículo 69, de la Constitución de la República. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos y circunstancias de la causa”.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

8. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

9. Para apuntalar sus medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* asumió como suyas las motivaciones dadas por el juez de primer grado, sin dar motivos propios; que el tribunal *a*

quo incurrió en violación al debido proceso y su derecho de defensa, al juzgar el caso de manera genérica, sin ponderar y derivar los efectos jurídicos de los informes periciales y las pruebas que lo complementaban, proceder que afecta la sentencia de falta de base legal, violación al debido proceso, al derecho de defensa y falta de ponderación de las pruebas; que los jueces *a quo* desnaturalizaron los hechos y circunstancias de la causa, al no distinguir el rango probatorio de un informe pericial, de un alegato y de una prueba en general.

10. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que el Condominio G.D. Comercial está construido sobre el solar núm. 11-B, manzana núm. 400, DC. núm. 01, Distrito Nacional; b) que Santos Espiritusanto del Río incoó una litis sobre derechos registrados en restitución de área común de condominio, respecto del apartamento 3-A, tercera planta, del referido condominio, sosteniendo que la demandada, Administradora de Riesgos de Salud ARS Simag, S.A., la cual también propietaria de unidades funcionales del condómino, así como del solar 11-A, manzana 400, D.C. núm. 01, Distrito Nacional, construyó sobre el referido solar 11-A, un anexo que colinda con el área común del Condominio G.D. Comercial, en violación a los estatutos del condominio y su reglamento, litis que fue rechazada por falta de pruebas; c) que no conforme con esa decisión, el entonces demandante interpuso recurso de apelación, alegando falta de base legal, falta de ponderación de las pruebas y violación al debido proceso; en su defensa, la recurrida negó que el anexo estuviera construido dentro del área común del edificio G.D. Comercial, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia ahora impugnada en casación, la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia apelada.

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

“Que las partes presentaron, en este proceso, las mismas pruebas propuestas en primer grado. En ese sentido, esta Corte ha verificado que en el Tribunal de primer grado fue ordenada la realización de unos peritajes privados, para obtener una visión técnica de la situación de los inmuebles en conflicto. En ese sentido, versan en el expediente dos informes: uno elaborado por la arquitecta Daysi Batista y otro por el ingeniero Guillermo Soufront. En el primero de los informes, elaborado por Daysi Batista, se indica lo siguiente: (...) Por su parte, el informe realizado por el ingeniero Guillermo Soufront, concluye: (...) Que, siendo el objeto de la demanda inicial, presentada al Juez de primer grado, la violación a un área común del condominio, ninguno de los dos informes presentados revela que la construcción del anexo, que efectivamente existe continuo al condominio, haya sido realizada dentro de un área común del condominio GD Comercial. De hecho, ambos informes son coherentes al informar que existen dos solares colindantes, en uno, el 11-B se encuentra el Condominio GD Comercial y en el otro, 11-A, es propiedad de ARS SIGMA, demanda en este proceso. En relación al resultado de los peritajes, la jueza de primer grado, dejó constancia, en la motivación de la sentencia, de la falta de pruebas de violación al área común, pues los informes peritajes técnicos elaborados, muestras colindancias entre los solares 11-Ay 11-B sin que exista una verdadera delimitación de las construcciones levantadas en dichos solares, lo que a su vez impide comprobar el espacio ocupado por las áreas comunes del edificio GD Comercial. Lo anterior nos permite llegar a la conclusión de que no existen pruebas que señale la conculcación del derecho legítimo del demandante (...)” (sic).

12. En sus motivaciones el tribunal *a quo* expuso también:

“Que esta Corte ha verificado, igualmente, las demás pruebas presentadas, como son la Declaración del Condominio Edificio GD Comercial y los Estatutos de la Copropiedad y la Administración del Condominio, en los cuales no se describen las áreas comunes. En ese sentido, las disposiciones del artículo 1315 del Código Civil establecen que la prueba de los hechos en justicia pertenece a quien los alega y por ello, la Suprema Corte de Justicia ha reiterado, que dichas disposiciones sustentan el principio procesal según el cual todo aquel que alega un hecho en justicia está obligado a demostrarlo y, la regla de que cada parte debe soportar la carga de la prueba sobre la existencia de los presupuestos de hecho de las normas

sin cuya aplicación puede tener éxito su pretensión. Que, no habiéndose probado la violación que se alega en cuanto al Condominio del edificio G.D. Comercial., esto es que la sociedad recurrida este utilizando áreas comunes dentro del condominio para fines particulares, esta Corte juzga que fue correcta la decisión de primer grado de rechazar la demanda y por ello decidimos rechazar el recurso de apelación propuesto por la parte recurrente (...)“(sic).

13. El examen de la sentencia impugnada pone en relieve que, para rechazar el recurso de apelación y confirmar la decisión apelada, el tribunal *a quo* concluyó que el juez de primer grado hizo una correcta aplicación del derecho al rechazar la demanda original fundamentado en que la parte apelante no aportó las pruebas que lo llevaran a establecer que se hizo una mala administración de justicia, por cuanto aplicó las disposiciones del artículo 1315 del Código Civil.

14. *Es de principio que todo aquel que reclama la ejecución de una obligación debe probarla, de conformidad con el artículo 1315 del Código Civil, es decir, sobre el demandante recae la obligación de aportar los documentos necesarios que justifiquen los hechos que invoca.* En la especie se advierte que la alzada, contrario a lo alegado por la parte recurrente, valoró toda la documentación que le fue sometida a su escrutinio y fundamentó su decisión en los elementos que fueron decisivos, sin tener que establecer motivos particulares acerca de cada prueba aportada, determinando en el ejercicio de su facultad de soberana apreciación, que las pruebas depositadas no demostraban de manera decisiva y concluyente que la recurrida estuviera utilizando áreas comunes dentro del condominio para uso particular; que al no comprobarse los agravios bajo estudio, proceden ser desestimados.

15. En cuanto al alegato apoyado en que los jueces del tribunal *a quo* violentaron su derecho de defensa al hacer suyos los motivos del juez de primer grado, esta Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, reitera el criterio de que *un tribunal de segundo grado puede adoptar expresamente los motivos de la sentencia apelada si justifican la decisión por él dictada*; tal como ocurre en el presente caso.

16. De lo antes transcrito se evidencia que una de las facultades que asiste al tribunal *a quo* es verificar si la decisión emitida por el tribunal inferior está sustentada sobre la base del derecho y que haya sido correctamente instrumentada; que de verificar que tiene motivos justos, correctos y suficientes, el tribunal *a quo* tiene la potestad de adoptar esos motivos, si así lo considera, por tanto, al adoptar los motivos del fallo apelado, los jueces del tribunal *a quo* no incurrieron en ninguna falta o vicio de los denunciados por la parte recurrente en su recurso, más aun cuando el tribunal en su decisión, no solo se limitó a adoptar los motivos expresados por el tribunal de primer grado, sino que también dio motivos propios al emitir su fallo.

17. Por último sostiene el recurrente que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos de la causa y de los documentos, al no distinguir el rango probatorio de un informe pericial, de un alegato y de las pruebas que lo complementan.

18. Ha sido Juzgado por esta Tercera Sala, *que la desnaturalización supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance, inherente a su propia naturaleza; en ese tenor, para que este vicio pueda dar lugar a la casación de la sentencia impugnada, es necesario que la alzada haya alterado la sucesión de estos o analizado erróneamente la forma en que dichos hechos probados o dados como ciertos por el tribunal pudieran influir en la decisión del litigio*. En ese tenor, es preciso indicar, que, aunque el recurrente no indica cuáles pruebas fueron desnaturalizadas, los hechos y documentos que llevaron al tribunal *a quo* a decidir como lo hizo, se originaron del análisis en conjunto de las pruebas, los alegatos y sobre todo por el hecho de que los informes ordenados por el tribunal de primer grado, y que en la especie fueron examinados, determinaron, tal como ya ha sido expuesto, que no fue probada la violación alegada.

19. Por tanto, al no haber aportado el hoy recurrente por ante la jurisdicción de alzada, pruebas diferentes a las depositadas en primer grado y que permitieran al tribunal *a quo* fallar de manera diferente a lo decidido por el juez de primer grado, tal y como lo señala el tribunal *a quo* en su decisión, procede

desestimar, también por estas razones, la alegada desnaturalización y consecuentemente, rechazar el presente recurso de casación.

20. Tal y como lo dispone el artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, *toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas.*

V. 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 Santos Espiritusanto del Río, contra la sentencia núm. 1397-2019-S-00135, de fecha 20 de septiembre de 2019, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho del Lcdos. Ángel María Quezada G. y Fernando Casado Pluyer, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmados: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.