
Sentencia impugnada:	Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 16 de noviembre de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Fabrizio Bernabei.
Abogado:	Lic. Johedinson Alcántara Mora.

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 de 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 de 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 Fabrizio Bernabei contra la sentencia núm. 1399-2017-S-00236, de fecha 16 de noviembre de 2017, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 28 de marzo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Johedinson Alcántara Mora, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1609985-4, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero núm. 234, edificio Yolanda, *suite* 203, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de Fabrizio Bernabei, italiano, provisto del pasaporte núm. 228300U, domiciliado en Italia.

2. Mediante resolución núm. 5671-2019, dictada en fecha 29 de noviembre de 2019 por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se declaró el defecto de la parte recurrida, señores Máxima Ozuna Roque, Wanda Rosario, Emilio Micheletti, Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Turística Boca Chica y Geraldo Tamayo.

3. Mediante dictamen de fecha 13 de marzo 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 26 de octubre de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, 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 una litis sobre derechos registrados en modificación de planos, cancelación de certificados de títulos y registro de construcción o demolición, incoada por Fabrizio Bernabei contra Máxima Ozuna Roque, Emilio Michelletti y Wanda Rosario, en relación con el local núm. 102-A, Condominio Plaza Turística Boca Chica, parcela núm. 337-B-2-2-A-3-B, Distrito Catastral núm. 32, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20145195, de fecha 11 de septiembre de 2014, que rechazó un medio de inadmisión propuesto por la demandada y rechazó el fondo de la demanda.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Fabrizio Bernabei, dictando la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1399-2017-S-00236, de fecha 16 de noviembre de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA en cuanto a la forma, bueno y válido el recurso de apelación incoado en ocasión de la sentencia No. 20145195 de fecha 11 de septiembre del 2014, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Cuarta Sala, por el señor FABRIZIO BERNABEI, en contra de MÁXIMA OZUNA ROQUE Y WANDA ROSARIO, por estar conforme al derecho. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo RECHAZA el indicado recurso de apelación y confirma en todas sus partes la sentencia recurrida, por las razones indicadas en esta sentencia. **TERCERO:** CONDENA al parte recurrente señor FABRIZIO BERNABEI, al pago de las costas a favor de los abogados de la parte recurrida licenciado Juan Pablo Mejía Pascual (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los medios siguientes: “**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos: Falta de valoración de los medios de pruebas, contradicción de motivos, violación a la indivisibilidad del objeto litigioso, Mala interpretación y aplicación del derecho y violación a la ley Art. 214 y siguiente del código de procedimiento civil, y art.157 del mismo código. **Segundo medio:** Falta de base legal, por haber violado en falta de estatuir y violación de los el derecho de defensa, principio de igualdad entre las partes, y principio de contradicción y a los art. 40.15, 69.5 y 69.7 de la constitución de la República Dominicana” (sic).

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 1º 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 que se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, violación a la indivisibilidad del objeto litigioso, al no mencionar el tribunal *a quo* en su decisión a la parte correcurrida y demandada originalmente en intervención forzosa, Consorcio de Propietarios y al administrador del Condominio Plaza Turística Boca Chica; que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización del objeto de la demanda, al establecer que se trataba únicamente de una demanda en modificación de planos, cancelación de títulos y registro de construcción, omitiendo que también se solicitaba la demolición de la construcción ilegal; que al confirmar el tribunal *a quo* lo decidido por el tribunal de primer grado, en el sentido de que él había adquirido el inmueble a sabiendas de la existencia de las construcciones del 2do. Y del 3er. Nivel y luego establecer que no probó la existencia de esas construcciones con el informe del ingeniero Germán Antonio Castillo, por el hecho de no ser emitido por una institución oficial, documento y construcciones admitidas por las partes a las cuales se les opone, incurrió en el vicio de contradicción de motivos, así como en violación a la ley y al debido proceso; que era deber del tribunal *a quo* verificar si las partes codemandadas hoy correcurridas habían aportado al tribunal los medios de pruebas de la aprobación de la construcción en litis, a fin de demostrar que a la hora de él comprar esas construcciones estaban edificadas y aprobadas por instituciones oficiales como sostuvo; que el tribunal no ponderó las pruebas

por él aportadas, en especial la certificación emitida por el Ministerio de Turismo, en la que consta que no existe ninguna aprobación de planos para la construcción de la edificación objeto de la presente litis; por último sostiene, falta de estatuir, violación al derecho de defensa, al principio de igualdad entre las partes, al principio de contradicción y a los artículos 40.15, 69.5 y 69.7 de la Constitución dominicana.

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 conforme con la constancia anotada núm. 0100016365, de fecha 4 de marzo de 2009 y la certificación de estado jurídico del inmueble, emitidas por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, Emilio Micheletti, Máxima Ozuna Roque y Fabrizio Bernabei son propietarios del local comercial 102-A, bloque A, edificado dentro de la parcela núm. 337-B-2-2-A-3-B, Distrito Catastral núm. 32, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo; b) que Fabrizio Bernabei adquirió los derechos mediante contrato de compra y venta suscrito en fecha 4 de abril de 2001, entre él (comprador) y Emilio Micheletti (vendedor), mediante el cual el segundo vendió al primero el 30% de los derechos que le corresponden en el primer nivel del local 102-A, bloque A y su mobiliario, ubicado en la Plaza Turística Boca Chica, así como también en el acto de venta de fecha 3 de junio de 1994, suscrito entre Adriano Ciuffoli (vendedor) y Fabrizio Bernabei (comprador) y de la decisión núm. 254, de fecha 28 de junio de 2007, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala 5, en la que consta que Adriano Ciuffoli transfiere a favor de Fabrizio Bernabei, el 10% que le pertenecía dentro del citado inmueble, para un total de un 40% de participación; c) que mediante instancia de fecha 26 de noviembre de 2011, Fabrizio Bernabei incoó una litis sobre derechos registrados en modificación de planos, cancelación de certificados de títulos y registro de construcción o demolición contra Máxima Ozuna Roque, Emilio Micheletti y Wanda Rosario; demanda que fue rechazada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; d) no conforme con esa decisión, Fabrizio Bernabei recurrió en apelación alegando desnaturalización de los hechos, falta de ponderación de las pruebas, violación a la ley, entre otros agravios, decidiendo el tribunal *a quo* rechazar el recurso y confirmar la sentencia de primer grado, mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

11. En lo relativo a que el tribunal *a quo* no indicó en su decisión a Consorcio de Propietarios y al administrador del Condominio Plaza Turística Boca Chica como partes del proceso, contrario a lo que alega la parte recurrente, el examen de la sentencia impugnada pone de relieve que no formaron parte ni de la demanda inicial ni del recurso de apelación del que estaba apoderado el tribunal *a quo*; que tampoco se aporta ante esta Tercera Sala, prueba en contrario. Que es de principio que la sentencia como expresión de la función jurisdiccional del Estado, es un acto auténtico que se basta a sí misma y hace plena fe de sus enunciaciones, por lo que no puede ser debilitada por las simples afirmaciones de una parte interesada; en esa razón, se desestima el aspecto ponderado.

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

“[...] Que por lo anteriormente indicado, es evidente que el señor FABRIZIO BERNABEI, es copropietario del local comercial No. 102-A, ubicado en la Plaza Turística Boca Chica, con una participación de un 40% adquirido mediante el contrato precedentemente escrito, en ese sentido, de conformidad con el artículo 3de la Ley 5038 sobre condominio, cada propietario es dueño de su piso, departamento, vivienda o local y a falta de mención contraria en el título, todos son codueños del terreno y de todas las partes del edificio que no estén afectada al uso exclusivo de alguno de ellos (...); y así las cosas, de la constancia anotada matrícula No. 0100016365, expedida en fecha 04de marzo del 2009, se evidencia que los derechos del señor FABRIZIO BERNABEI están claramente registrados y consignados dentro del Local No.102-A, bloque A, por tanto, no obstante se evidencia según plano estructural del inmueble (condominio), el mismo consta de tres (3) niveles tal y como se muestra en las fotografías, el recurrente de ninguna manera puede establecer la existencia de una posible copropiedad dentro de las demás unidades funciones, así intervenga o no modificación de los planos que consignan la estructuración del Condominio Plaza Turística Boca Chica, pues como ya fue indicado, este adquirió derechos específicamente en el local comercial No.

102-A, bloque A, que además los alegatos de obra nueva no han sido probados y en todo caso, la modificación de un régimen de condominio es facultad del consorcio de propietarios y no de una persona en particular, conforme ha sido dispuesto por la Ley 5038, sobre condominios (...)Que tal y como fue establecido por el juez de primer grado, no obstante la parte recurrente alegue que en la actualidad el área superficial no correspondiente a cada nivel difiere a la indicada en la certificación emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por reflejar un área total mayor de conformidad con el informe técnico aportado y realizado por el ingeniero Germán Antonio Castillo, lo mismo no ha sido probado mediante un documento fehaciente que indique que lo registrado no concuerda con la realidad actual del inmueble, de modo que de ninguna manera puede ser ordenada la modificación del metraje registrado y que figura en los asientos del Registro de Títulos correspondiente, que en ese tenor el principio II de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, combinado con los artículos 90, 91 y el Principio IV de la referida Ley, dispone que el registro es constitutivo y convalidante de derechos, cargas o gravámenes, su contenido se presume exacto no admitiendo prueba en contrario, por lo tanto, el señor Fabrizio Bernabei, no puede bajo ninguna circunstancia desconocer que lo que legalmente adquirió y registró fue un porcentaje de participación dentro de un local comercial, no así derechos sobre otras unidades funcionales y para ser modificados es necesario que sea demostrado, eficientemente y sin lugar a dudas, el origen de las actuaciones en que se sustentó, lo cual no ha ocurrido en la especie; contradiciendo el artículo 1315 del Código Civil, “el que reclama la ejecución de una obligación en justicia debe probarla” (sic).

13. Respecto de la desnaturalización del objeto de la demanda, alegando que el tribunal omitió señalar en su decisión, que además de la modificación de planos, cancelación de títulos y registro de construcción, el objeto de su demanda perseguía la demolición de la construcción, es oportuno señalar que 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, inherentes 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 ellos o analizado erróneamente la forma en que esos hechos, probados o dados como ciertos por el tribunal, pudieran influir en la decisión del litigio.

14. Del estudio de la decisión impugnada se advierte, tal y como señala la parte hoy recurrente, que al establecer la cronología del proceso la alzada incurrió en la omisión alegada; sin embargo, esta Tercera Sala considera que el error en que incurrieron los jueces de alzada, en nada afecta lo decidido, pues motivó y decidió rechazar el recurso con base en las pretensiones del recurrente estableciendo que los derechos por él adquiridos sobre el local núm.102-A, ubicado en la Plaza Turística Boca Chica, están debidamente registrados y consignados y que no probó la existencia de una posible copropiedad dentro de las demás unidades funcionales, por tanto, esa omisión en modo alguno determina el vicio de desnaturalización del objeto de la demanda como erróneamente lo entiende el recurrente, así como tampoco constituye un motivo válido para casar la decisión; que, en esas atenciones, procede rechazar el alegato analizado al no haberse comprobado la desnaturalización aducida.

15. Con relación al planteamiento realizado por la parte recurrente en un aspecto del medio de casación, referente a la alegada contradicción de motivos de la sentencia, es oportuno destacar que existe contradicción de motivos *cuando estos son de naturaleza tal que al anularse recíprocamente entre sí, la dejan sin motivación suficiente sobre el aspecto esencial debatido, o cuando la contradicción que exista entre sus motivos y el dispositivo los haga inconciliables.*

16. Del análisis de la sentencia impugnada se evidencia que el tribunal *a quo*, al fallar como lo hizo, no incurrió en la contradicción de motivos alegada, pues tal y como lo estableció, el informe técnico presentado por el hoy recurrente y con el cual pretendía probar el vicio denunciado en el aspecto analizado de los medios reunidos, realizado por el Ingeniero Germán Antonio Castillo, no constituye por sí solo una prueba fehaciente de sus alegatos; además, tal como lo estableció el tribunal *a quo*, acorde con lo dispuesto por la Ley 5038 sobre Condominios, que expresa: *la modificación de un régimen de condominio es facultad del consorcio de propietarios y no de una persona en particular*, aspecto predominante en lo decidido por el tribunal, por lo que no existe la violación alegada, motivo por el cual

se desestima este aspecto de los medios reunidos para su análisis.

17. Con relación al planteamiento realizado en otro aspecto de sus medios de casación, referente a la no valoración de la certificación emitida por el Ministerio de Turismo, en la que no existe ninguna aprobación de planos para la edificación de la construcción objeto de la presente litis, es preciso establecer que el tribunal *a quo* procedió a valorar los documentos que incidían de manera directa en el proceso y en el derecho reclamado.

18. En el tenor anterior, es oportuno precisar que es criterio jurisprudencial que *la falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trata de documentos decisivos para la suerte del litigio, ya que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos relevantes para el litigio*; resultando la ponderación de documentos una cuestión de hecho de la exclusiva apreciación de los jueces de fondo que escapa al control de casación, salvo que se haya incurrido en desnaturalización, lo que no ocurrió en la especie, por lo que se desestima este aspecto.

19. Por último sostiene el recurrente, en sus medios reunidos, falta de estatuir, violación al derecho de defensa, al principio de igualdad entre las partes, al principio de contradicción y violación a los artículos 40.15, 69.5 y 69.7 de la Constitución dominicana, sin embargo, no explica en qué consisten tales violaciones, limitándose únicamente a enunciarlas sin precisar de qué forma la sentencia impugnada incurrió en violación a esas normas, por lo que no cumple con las condiciones mínimas exigidas para su fundamentación que permita a esta Tercera Sala, como corte de casación, ejercer su control, razón por la cual se encuentra imposibilitada de ponderar esos agravios, los cuales, frente a estas circunstancias se declaran inadmisibles.

20. Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela, que contiene una relación completa de los hechos de la causa, de las pruebas aportadas, contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

21. No ha lugar estatuir sobre las costas procesales por haberse declarado el defecto de la parte recurrida.

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

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Fabrizio Bernabei, contra la sentencia núm. 1399-2017-S-00236, de fecha 16 de noviembre de 2017, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada, y leída en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados.