

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 15 de septiembre de 2016.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Condominio Letty II.
Abogados:	Lic. Manuel de Jesús Pérez y Licda. Tomasina Pineda.
Recurrida:	María Amancia Mateo Mateo.
Abogado:	Dr. Aurelio Vélez López.

*Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz.*

#### **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 **24 de febrero de 2021**, 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 Condominio Letty II, representado por Marina Cesilia Santana Acosta, contra la sentencia núm. 20165002, de fecha 15 de septiembre de 2016, dictada por el 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 20 de marzo de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Manuel de Jesús Pérez y Tomasina Pineda, dominicanos, con estudio profesional, abierto en común, en la calle José Andrés Aybar Castellanos núm. 130 esq. calle Alma Máter, edif. 2, apto. 301, sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos del Condominio Letty II, ubicado en la calle Tireo, sector Los Caciczagos, Santo Domingo, Distrito Nacional, representado por Marina Cesilia Santana Acosta, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 060-0014716-2, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 18 de abril de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Aurelio Vélez López, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0798521-0, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1149 esq. calle Ángel María Liz, plaza Comercial y residencial Daviana, *suite* 402, 4° nivel, sector Mirador Norte, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogado constituido de María Amancia Mateo Mateo, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 024-0016234-9, domiciliada y residente en la calle Tireo núm. 9, sector Los Caciczagos, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 24 de enero 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 24 de noviembre de 2020, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

## II. Antecedentes

5. En ocasión de una solicitud judicial de aprobación de deslinde y servidumbre de paso, incoada por María Amancia Mateo Mateo contra el Condominio Letty II, con relación a la parcela núm. 110-REF-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la decisión núm. 20151526, de fecha 30 de marzo de 2015, la cual aprobó los trabajos técnicos de deslinde y, por vía de consecuencia, ordenó el registro de la parcela resultante a favor de la parte hoy recurrida y la inscripción de una servidumbre de paso, en el Registro Complementario correspondiente a la parcela núm. 110-Ref.-780, Distrito Catastral núm. 4, Distrito Nacional, registrada a nombre de la parte hoy recurrente.

6. La referida decisión fue recurrida por el Condominio Letty II, representado por Marina Cesilia Santana Acosta, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20165002, de fecha 15 de septiembre de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación depositado en fecha 10 del mes de junio del año 2015 por ante la secretaria de esta Jurisdicción, suscrito por el Condominio Letty II, representado por su administrador, Manuel De Jesús Pérez, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la Licda. Tomasina Pineda; contra la Sentencia No. 20151526 de fecha 30 de marzo del año 2015, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; y la señora María Amancia Mateo Mateo, debidamente representada por el Dr. Aurelio López, por las razones dadas en el cuerpo de la presente sentencia.* **SEGUNDO:** *EN CUANTO AL FONDO, ACOGER PARCIALMENTE el indicado recurso de apelación, en virtud de los motivos dados, ordenando la modificación del ordinal quinto de la sentencia No. 20151526, emitida en fecha 30 de marzo de 2015 por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por lo que su dispositivo integro será como sigue: Primero: Acoge, las conclusiones formuladas en audiencia de fecha 10 de julio de 2014, por el Licdo. Aurelio Vélez López, en representación de la señora María Amancia Mateo Mateo, con relación a la aprobación de trabajos técnicos de deslinde, por cumplir con las formalidades legales exigidas; Segundo: Rechaza, por los motivos de esta sentencia, la oposición a la aprobación de trabajos de deslinde realizada por la Lic. Tomasina Pineda, en representación de Condominio Letty II; Tercero: Aprueba, los trabajos de deslinde presentados por Josat Manuel Infante, contratista de la señora María Amancia Matos, con relación a una porción de la parcela No. 110-REF-780 del D. C. No. 4, Distrito Nacional, con una extensión superficial de 151.00 metros cuadrados de los que resultó la parcela No. 309389566910, por haberse realizado conforme a la ley y Reglamento General de Mensuras Catastrales; Cuarto: Se ordena, al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones: (1) Cancelar, la Constancia Anotada 65-1593 con relación a una porción de terreno de 151.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 110-Ref-780 del D.C. No. 4, propiedad de la señora María Amancia Mateo. (2) Expedir, un nuevo Certificado de Título, que ampare el derecho de propiedad de la parcela Resultante No. 309389566910 con una extensión superficial de 151.00 Metros Cuadrados, a favor de la señora Mara Amancia Mateo, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 024-0016234-9, domiciliada y residente en esta ciudad; Quinto: Acoge el Derecho de Tránsito y subsiguiente Servidumbre de Paso, en consecuencia: a) Ordena al Condominio Letty II, permitir el libre paso a favor de la Parcela No. 309389566910, actualmente propiedad de la señora María Amancia Mateo Mateo, peatonal no motorizada mientras se encuentre vigente el régimen de Condominio*

Letty II y el bloqueo legal que afecta la parcela 110-Ref-780 del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, registrada a nombre del Condominio Letty II. b) En caso de desafectación del terreno donde se encuentra edificado el Condominio Letty II, por extinción o disolución del Régimen de Condominio, dicha propiedad quedará afectada de una servidumbre de paso con un área de 1.5 metros de ancho, pudiendo ser ampliada por sentencia posterior conforme en derecho corresponda. c) En todo caso, se ordena al Condominio Letty II ceñir su área de parques a los planos estructurales aprobados, y definirlos físicamente dejando libre 1.5 metros de ancho para uso exclusivo de la parcela deslindada No. 309389566910 y su propietaria actual, o futuros propietarios. Sexto: Cancelar, en los asientos registrales correspondientes, la inscripción provisional y precautoria del presente proceso judicial, y mantener cualquier otra carga inscrita sobre esos derechos, que no haya sido presentada ante este Tribunal y que se encuentre a la fecha registrada; Séptimo: NOTIFIQUESE, la presente decisión a la Secretaria General para fines de publicación, a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, a los fines de informar sobre la culminación del proceso judicial del deslinde y al Registro de títulos del Distrito Nacional, para los fines mencionado". **TERCERO:** ADICIONA LOS SIGUIENTES MANDATOS: A) ORDENA, la demolición de la pared que obstaculiza el paso a la propiedad de la señora María Amancia Mateo Mateo, medida que se debe cumplir de inmediato, no obstante cualquier recurso por tratarse de un derecho fundamental. B) ORDENA, la modificación del plano técnico de la parcela 309389566910, previo a su ejecución, a fin de reducir en éste el área de derecho de Paso y posterior Servidumbre de Paso, ya que conforme los cálculos de los rumbos y distancias en el contenido, dicha área oscila en los 3 metros de ancho, debiendo ser reducida a 1.5 metros de ancho, a cargo de la parte recurrida y a su propio costo, para ser aprobado por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. **CUARTO:** COMPENSA, pura y simplemente las costas del procedimiento, por las razones dadas en los motivos de esta sentencia. **QUINTO:** ORDENA a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras, PUBLICAR Y REMITIR esta Sentencia para los fines de lugar" (sic).

### III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio:** Violación a la tutela judicial efectiva, al debido proceso y al derecho de la defensa. Violación de los principios de contradicción, de igualdad y de equidad procesal. **Segundo medio:** Violación de los artículos 688 y 691 del Código Civil, y 8 de la Ley 5038, sobre Régimen de Condominio, modificada por la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario. **Tercer medio:** Falta de base legal por violación de la regla "Reformatorio In Peius". Fallo extra petita. Exceso de poder. Violación de la regla Tantum Devolutum Quantum Appelatum. Violación del principio de inmutabilidad del proceso. Violación de los artículos 130 y 139 de la Ley 834, de 1978. **Cuarto medio:** Violación del artículo 1165 del Código Civil, en cuanto al efecto relativo de los contratos. Violación del artículo 1625 del Código Civil, relativo a la garantía que le debe el vendedor al comprador. **Quinto medio:** Violación del artículo 51 de la Constitución de la República. **Sexto medio:** Falta de base legal. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Falta de fundamento de la decisión. Violación de los artículos 682, 683, 684 y 685 del Código Civil" (sic).

### IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

8. De conformidad con lo dispuesto en 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 el primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que fue convocada a la audiencia celebrada en fecha 26 de julio de 2016 con tan solo dos días de anticipación, plazo insuficiente para asegurar una defensa efectiva, ya que debió mediar, por lo menos, el plazo de la octava franca entre la audiencia y la notificación, violando así su derecho defensa, lo cual no puede convalidarse por el hecho de que la abogada que le representó no invocó la violación del plazo, puesto

que la norma y principios constitucionales ponen a cargo de los jueces la vigencia efectiva de los derechos fundamentales; que la referida audiencia tuvo como propósito realizar comprobaciones de carácter técnico, propias de agrimensores, no obstante, debido a la brevedad de la citación, la parte hoy recurrente no pudo conseguir los servicios de un agrimensor, por lo cual estuvo en desigualdad con las demás partes, puesto que el tribunal *a quo* procuró los servicios de un agrimensor designado por la Dirección General de Mensuras, el cual opinó sobre el caso, mientras que la parte hoy recurrida, fue asistida por el agrimensor contratado para realizar los trabajos de deslinde; que la decisión de fecha 30 de mayo de 2016, en la cual se ordenó reapertura de debates y se fijó audiencia a celebrarse en el inmueble objeto de litis, el tribunal *a quo* dispuso convocar a los abogados de la parte hoy recurrida, al agrimensor Josat Manuel Infante Rodríguez –perito de la parte hoy recurrida- y a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, con el fin de que designara un agrimensor para el tribunal, pero no se tomó la misma previsión para la parte hoy recurrente, lo que era necesario para asegurar el principio de equidad, igualdad y contradicción procesal; que la presencia de un perito a cargo de la parte hoy recurrente para asistirle a la audiencia celebrada en fecha 29 de julio de 2016, era un derecho que debió ser garantizado, ya que los hallazgos de esa medida permitieron al tribunal *a quo* fallar el caso en contra de sus intereses, al no poder contradecir la opinión de los otros agrimensores, lo que perjudicó su derecho de defensa e impactó negativamente su derecho de propiedad.

10. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que la parte hoy recurrida, María Amancia Mateo Mateo, incoó una solicitud de aprobación de trabajos técnicos de deslinde sobre una porción de terreno de su propiedad, al igual que el registro de derecho de tránsito y servidumbre de paso sobre la parcela propiedad del Condominio Letty II, sobre el sustento de que la parte hoy recurrente le impedía acceder a su inmueble, resultando apoderada la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, la cual, mediante sentencia núm. 20151526, de fecha 30 de marzo 2015, acogió la aprobación de los trabajos técnicos de deslinde, ordenó el registro de la parcela resultante a favor de la parte hoy recurrida y ordenó la inscripción de una servidumbre de paso peatonal no motorizado, a favor de la parcela propiedad de la parte hoy recurrida; b) que dicha decisión fue recurrida por el Condominio Letty II, resultando apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el cual, encontrándose el expediente en estado de recibir fallo, mediante sentencia núm. 20162464, de fecha 30 de mayo 2016, ordenó la reapertura de los debates y fijó audiencia para el día 29 de julio de 2016, a celebrarse en el lugar en que se encuentran ubicados los inmuebles objeto de litis; que el recurso de apelación fue rechazado por el tribunal *a quo* y confirmada la sentencia impugnada, con modificación en el numeral quinto del dispositivo de la decisión de primer grado, ya que ordenó a la parte hoy recurrente permitir el libre paso a la parte hoy recurrida, ordenó la afectación de un área de 1.5 metros cuadrados de ancho y su permanencia en caso de extinción o disolución del régimen de condominio, pudiendo ampliarse conforme en derecho corresponda y ordenó a la parte hoy recurrente a ceñir su área de parqueo a los planos estructurales aprobados y definirlos físicamente dejando libre el área de 1.5 metros de ancho, para uso exclusivo de la parcela propiedad de la parte hoy recurrida; además adicionó la demolición de la pared que obstaculiza el paso a la propiedad de la parte hoy recurrida, medida que fue ordenada no obstante cualquier recurso, por considerar que se trata de un derecho fundamental; ordenó la modificación del plano de la parcela resultante del deslinde núm. 309389566910, a fin de reducir el área de paso que oscilaba en 3 metros de ancho, a 1.5 metros.

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

“(…) Que después de analizar los planos aportados y las fotografías de ambas propiedades, dada la naturaleza del establecimiento de un derecho de paso conforme se ha presentado, este Tribunal verificó que el caso ameritaba de una mayor profundización en cuanto a la instrucción del expediente, por lo que ordenó, por sentencia No. 20162464 dictada en fecha 30 de mayo del 2016, la reapertura de los debates a

los fines de llevar a cabo una medida de instrucción consistente en un descenso a las propiedades en conflicto; que dicho descenso fue fijado para el día 29 del mes de julio del año 2016, a las 10:00 horas de la mañana, haciéndose acompañar de un agrimensor de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, Departamento de Inspecciones, como apoyo técnico (...) Que la audiencia de descenso fue iniciada en la hora indicada, a la cual comparecieron: 1) Licda. Tomasina Pineda, por sí y por el Licdo. Manuel de Jesús Pérez, en representación del Condominio Letty II, parte recurrente; 2) Licdo. Aurelio Vélez López, conjuntamente con el Licdo. Francisco A. Mañón, en representación de la señora María Amancia Mateo, parte recurrida; y 3) Agrimensor Lenin Reynaldo Sosa Vásquez, técnico del Departamento de Inspecciones de Mensuras Catastrales. Que a continuación de la presentación de las calidades, el Tribunal pidió que se le mostrara el inmueble. El Licdo. Aurelio Vélez, le muestra la pared que limita el acceso a la propiedad y manifiesta que la pared no estaba ahí cuando fueron por primera vez a la propiedad antes de iniciar el deslinde y que fue levantada cuando se dieron cuenta de que el deslinde era una realidad; el tribunal procedió a mostrar el plano de deslinde aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales al técnico de Mensuras para que verificara si éste se correspondía con la realidad del campo; que en ese sentido, después de estudiar el plano, el agrimensor auxiliar del tribunal emite la opinión de que, en dicho plano se indica que el acceso del inmueble es a través del área de terreno que se encuentra habilitada como parqueo del edificio Letty II (parte recurrente). En ese mismo orden de ideas, el representante legal de la parte recurrida insistió en que esa pared no estaba ahí, que la señora se trasladaba por el parqueo para llegar a su propiedad y que no hay calle por el otro lado que le permita acceder. La Licda. Tomasina Pineda mantuvo su oposición a dicha inscripción de servidumbre de paso, bajo el argumento de que sería una modificación al régimen de condominio, ya que dicha señora puede hacer lo que quiera en esa servidumbre. El Tribunal al haber sus observaciones manifestó: se observa en el plano que existe un área verde y la mostró al agrimensor para que indique en el terreno donde se encuentra, a lo que el técnico agrimensor informó que en el plano se hace constar una jardinería que es un espacio sobrante, la pared en el plano del condominio es una línea recta, pero no está en físico como debería estar, es decir, según el plano de condominio, los parqueos van todos en línea, esa pared (la pared divisoria del condominio) no se corresponde con el plano...Según la configuración geométrica del espacio destinado a la hilera de parqueos es más angosto que la realidad física del inmueble...Según lo visualizado en el plano aprobado, el límite sur donde se ubican los parqueos no se corresponde con lo existente en la realidad. Procediendo el tribunal a preguntar por donde entra la recurrida a su casa en la actualidad, a lo que el Licdo. Aurelio Vélez contestó que por ningún lado y que precisamente esa situación confirma lo planteado en su instancia, añadió además, que la abogada de la parte recurrente dice que ellos se oponen porque la señora en un momento determinado intentó hacer una remodelación para hacer una cisterna por la escases de agua y que puso los materiales en el parqueo; que esa pared se construyó en el 2012, que cuando apoderaron aún no existía la pared y cuando el agrimensor vino a medir con la fuerza pública se encontró la pared; que su representada no vive ahí porque no tiene forma de entrar, que en relación a la servidumbre, el Tribunal está apoderado porque el expediente fue declinado de la Cámara Civil y Comercial que fue donde se solicitó la servidumbre. A fin de terminar la inspección de lugar, el Tribunal intentó subir a la azotea del edificio del condominio Letty II, pero ninguno de los condóminos salió para abrir la puerta principal, aunque se veían personas observando desde los balcones; situación que se hizo constar y se dio por terminado el reconocimiento del lugar, otorgando la palabra a las partes para que presenten sus conclusiones y si tenían alguna observación con relación al planteamiento del inspector, en vista de que la reapertura se ordenó sólo a los fines de inspeccionar el lugar. - Que la Licda. Tomasina Pineda, concluyó: "Ratificamos las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 16 de febrero de 2016, las cuales figuran ampliadas. Solicitamos un plazo de 10 días para depósito. En cuanto a las observaciones con respecto al plano que hemos depositado entendemos que se corresponde con la realidad". - Que el Licdo. Aurelio Vélez López, concluyó: "Visto y comprobado pro el tribunal la situación en el campo de la solicitud de deslinde y servidumbre de paso y comprobado por el técnico de Mensuras Catastrales y por su señoría, que no existe la menor posibilidad de que nuestra representada tenga acceso por otro lado

para el usufructo y uso pacífico del inmueble nosotros ratificamos en todas sus partes las conclusiones vertidas en el tribunal, en aprobación de deslinde y de servidumbre de paso, solicitado por nuestra representada. Solicitamos 10 días para depósito de conclusiones” Audiencia que culminó con la siguiente sentencia pública: El Tribunal se reserva el fallo, otorga 10 días a la parte recurrente para el depósito de conclusiones, vencido el mismo 10 días a la parte recurrida a los mismos fines, vencidos estos planos el expediente queda en estado de ser fallado” (sic).

12. En los agravios casacionales examinados, la parte recurrente sostiene que el tribunal *a quo* violó su derecho de defensa al no constatar que en la audiencia celebrada en fecha 29 de julio de 2016, no fueron garantizados los principios de equidad, igualdad y contradicción procesal, ya que debido al corto plazo en que fue convocada no fue posible asistir de un agrimensor, en contraposición, el tribunal y la parte hoy recurrida fueron asistidos por agrimensores, lo que generó una sentencia que impactó negativamente su derecho de propiedad.

13. Al respecto, resulta útil establecer, que nuestro Tribunal Constitucional ha establecido este criterio, en el sentido que: *Para que se verifique una violación a su derecho de defensa, la recurrente tendría que haberse visto impedida de defenderse y de presentar conclusiones en audiencia durante el proceso de apelación. No obstante, a pesar de la notificación irregular, la recurrente compareció, solicitó las medidas que estimó de lugar y pudo defender sus intereses al concluir sobre el fondo.*

14. En la especie, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la designación de un agrimensor por parte de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales se realizó con el fin de dar soporte técnico en el desarrollo de la medida de instrucción e ilustrar a los jueces acerca de los puntos controvertidos y así sustanciar su convicción en torno al caso, lo que no debe interpretarse como una medida a favor de una parte en detrimento de la otra.

15. De igual manera, la presencia del agrimensor que ejecutó los trabajos de deslinde objeto de controversia persigue que éste pueda *responder sobre cualquier información que le solicite la Dirección General de Mensuras Catastrales y el tribunal de tierras apoderado*; todo de conformidad con el párrafo III, artículo 5 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario y con los artículos 20 y 21 de la resolución núm. 1738, del 12 de julio de 2007, los cuales obligan al agrimensor que ejecuta los trabajos técnicos de mensura, como oficial público y auxiliar de justicia, a asistir a las audiencias cuando sea requerido y responder sobre todos los requerimientos técnicos respecto de los actos presentados.

16. En cuanto al aspecto del medio relativo a la violación del derecho de defensa de la parte hoy recurrente, en virtud de que fue convocada a la audiencia de fecha 29 de junio de 2016, con tan solo dos días de antelación precisa establecer que, *si bien es cierto que de conformidad con la Ley núm. 362 de 1932, que establece la formalidad del acto de avenir previo a la celebración de la audiencia, dicho acto debe ser notificado por lo menos dos días francos antes de la fecha en que debe tener lugar la audiencia a que se refiere, no menos cierto es que las formalidades previstas en dicha legislación han sido establecidas como medio de garantizar a las partes en causa su representación a los fines de ser defendidos válidamente por sus abogados constituidos*, lo que ha ocurrido en la especie, ya que del examen de la sentencia impugnada se comprueba, que en la audiencia celebrada por el tribunal *a quo* en fecha 29 de julio de 2016, la parte hoy recurrente estuvo representada por los Lcdos. Tomasina Pineda y Manuel de Jesús Pérez, quienes en el curso de la audiencia tuvieron la oportunidad de presentar todos los medios de defensa en procura de salvaguardar los intereses de su representada y no indicaron que se le haya causado algún agravio, por tanto, la alegada irregularidad resulta inoperante, puesto que los principios dirigidos a asegurar un juicio imparcial y el ejercicio del derecho de defensa fue observado y cumplido por el tribunal *a quo*.

17. De las incidencias acaecidas en la instrucción del proceso, se comprueba un equilibrio e igualdad entre las partes en litis, quienes pudieron presentar los documentos, alegatos y conclusiones en defensa de sus derechos, todo en cumplimiento con las normas del debido proceso y de la tutela judicial efectiva

dispuestas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, razón por la cual el medio examinado debe ser desestimado.

18. Para apuntalar el segundo y cuarto medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que la decisión impugnada viola los artículos 688 y 691 del Código Civil y el artículo 8 de la Ley núm. 5038 sobre Régimen de Condominio, ya que la servidumbre que se incorporó al inmueble propiedad de la parte hoy recurrente es ilegal, por cuanto no consta en un título de propiedad, ni fue cedido por su consorcio de propietario, tampoco fue transmitido a la parte hoy recurrida por parte de quien le vendió el inmueble; que la decisión impugnada incurre en violación de la regla establecida en el artículo 1165 del Código Civil, sobre la relatividad de los contratos, pues resulta evidente que hizo oponible a la parte hoy recurrente el contrato de compraventa de fecha 4 de septiembre de 1986, por medio del cual la parte hoy recurrida adquirió el derecho de propiedad del inmueble objeto de litis, ya que disminuyó la propiedad del Condominio Letty II y atribuyó una porción de terreno adicional que la parte hoy recurrida no compró a su vendedor, creando en su contra una obligación de garantía respecto de un negocio jurídico que le es ajeno.

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

“(…) Que según las piezas documentales aportadas al proceso y discutidas en audiencias públicas es un hecho no controvertido que: la propiedad objeto deslinde se trata de un derecho registrado a favor de la solicitante y que la misma se encuentra efectivamente enclavada de forma total. Que al realizar una inspección de campo se comprobó que la única vía de acceso posible es por el área de parqueo del Condominio oponente a deslinde y demandado en Servidumbre de Paso (...) Que tal y como hemos dicho anteriormente, a fin del Tribunal poder comprobar la situación real planteada, se trasladó al terreno para corroborar que efectivamente el inmueble se encuentra enclavado y sin salida a la vía pública, lo que impide que su propietaria pueda aprovecharlo; que en ese descenso nos hicimos acompañar de un agrimensor del departamento de Inspecciones de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, quien al estudiar el plano del condominio, en audiencia pública, opinó en síntesis: “Que en el plano se hace constar una jardinería que es un espacio sobrante, la pared en el plano del condominio es una línea recta, pero no está en físico como debería estar, es decir, según el plano del condominio, los parqueos van todos en línea, esa pared (la pared divisoria del condominio) no se corresponde con el plano... Según la configuración geométrica del espacio destinado a la hilera de parqueos es más angosto que la realidad física del inmueble...Según lo visualizado en el plano aprobado, el límite sur donde se ubican los parqueos no se corresponde con lo existente en la realidad”. Que en ese sentido, no queda lugar a dudas de la necesidad imperante de habilitar primeramente el derecho de tránsito, y subsiguientemente una servidumbre de paso, según las condiciones que más adelante se explicarán. La servidumbre de paso y el derecho de tránsito han sido definidos por la doctrina como “Un derecho real en fundo ajeno que faculta a su titular a obtener del predio gravado una concreta utilidad, distinta de la que primordialmente proporciona éste conforme a su destino económico”. De su lado, nuestro Código Civil en sus artículos 637 y 682 establece que: “La servidumbre es una carga impuesta sobre una heredad, para el uso y utilidad de una finca perteneciente a otro propietario...El propietario cuyas fincas estén situadas dentro de otras y no tengan ninguna salida a la vía pública, puede reclamar un tránsito a través de los predios contiguos para la explotación de su propiedad”. Que la servidumbre de tránsito, también llamada derecho de tránsito ha sido concebida por el legislador como un instrumento jurídico para autorizar el ingreso a una propiedad privada a una persona diferente al propietario, por tanto, consiste en imponer el deber jurídico al predio sirviente de permitir el acceso de personas, animales o maquinaria en beneficio del predio dominante para comunicarlo con la vía pública. Que habiendo quedado establecida la necesidad imperante de otorgar acceso a la propiedad de la señora Amancia Mateo en calidad de derecho de tránsito y subsiguiente servidumbre de paso, queda entonces el análisis de los efectos legales que genera el bloqueo registral con que se afecta el terreno una vez es constituido en régimen de condominio,

conforme lo dispone el artículo 100, párrafo VIII, de la Ley 108-05 “se emitirá un certificado de título a nombre del consorcio de propietarios por el terreno, sobre el que se inscribe un bloqueo registral (...)” (sic).

20. En cuanto a los argumentos planteados por la parte hoy recurrente, en el sentido que el tribunal *a quo* aplicó, de manera incorrecta, las disposiciones que regulan la servidumbre de paso, especialmente lo establecido en los artículos 688 y 691 del Código Civil y el artículo 8 de la Ley núm. 5038 sobre Régimen de Condominio, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha mantenido el criterio pacífico de *que una servidumbre de paso se justifica cuanto la finca no tiene acceso alguno a la vía pública que le permita a sus propietarios el libre tránsito hacia y desde los predios de su pertenencia, para facilitar el pleno ejercicio de su derecho de propiedad.*

21. De conformidad con las disposiciones del artículo 51 de la Constitución dominicana, el artículo 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos y el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el derecho de propiedad es de carácter fundamental y, en ese sentido, los tribunales le adeudan una protección que rebasa los límites del interés privado, como bien dispuso el tribunal *a quo*, al indicar que en la especie, se encuentra en juego el derecho de propiedad de la parte hoy recurrida, ya que su libre y pleno ejercicio fue obstaculizado de manera irrazonable, lo que ameritó la imposición de una servidumbre y derecho de paso sobre la propiedad perteneciente a la parte hoy recurrente.

22. En ese sentido, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la servidumbre y derecho de paso impuestos sobre la propiedad del Condominio Letty II, no fueron sustentados en el contrato de venta por medio del cual la parte hoy recurrida adquirió el derecho de propiedad del inmueble cuyo deslinde y servidumbre solicita, sino, en la necesidad de garantizar el uso y disfrute de su derecho de propiedad, resultado de una situación de hecho que impide su libre acceso al inmueble, todo en consonancia con los principios constitucionales y la normativa que rige el derecho de propiedad y la servidumbre, en consecuencia, los agravios invocados carecen de fundamento y deben ser desestimados.

23. Para apuntalar el tercer y quinto medios de casación, los cuales también se examinan reunidos por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* agregó modificaciones a la sentencia de primer grado que empeoran su situación, afectando su derecho de propiedad y violando la regla *nec reformatio in peius*, ya que ordenó enajenar una porción de terreno de 1.5 metros de ancho a favor de la parte hoy recurrida, con la posibilidad de poder ampliar dicha franja en el futuro, lo cual contraviene el principio de imparcialidad de los jueces, puesto que emitieron una consulta o recomendación inconcebible e inaceptable; que la medida desnaturaliza la servidumbre de paso, cuyo fin ulterior es permitir el paso de alguien, pero nunca debe implicar que se disminuya o enajene una parte de la propiedad del predio sirviente para ser atribuido al predio dominante, como se ha hecho; que el tribunal *a quo* ordenó la demolición de una pared, lo cual no fue solicitado, en violación al principio *nec reformatio in peius*, y de manera abusiva, en violación de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación y de los artículos 130 y 139 de la Ley núm. 834-78, ordenó la demolición inmediata no obstante cualquier recurso, alegando que se trata de un derecho fundamental, lo cual aplicó a favor de la parte hoy recurrida, pero en perjuicio de la propiedad de la parte hoy recurrente; que el tribunal *a quo* incurrió en los vicios de fallo *extra petita* y en exceso de poder, ya que se pronunció sobre aspectos que no le fueron pedidos, según fue expresado; que el tribunal *a quo* violó la inmutabilidad del proceso, puesto que atribuye a la parte hoy recurrida un derecho de uso exclusivo sobre el terreno del Condominio Letty II, ordenando dejar libre 1.5 metros de ancho para su uso exclusivo, sin tener ningún parámetro, herramienta pericial o informe técnico que le permitiera asegurarse de que la reestructuración, ceñimiento y rediseño de parqueos es material y técnicamente posible en el terreno; que constituye un exceso de poder e incongruencia en los fundamentos de la decisión impugnada, que el tribunal *a quo* dispuso una servidumbre de paso en perjuicio de la parte hoy recurrente, ordenando al Registro de Títulos que la vincule al registro complementario del condominio, cuando en la misma sentencia reconoce que el registro del condominio provoca un bloqueo registral que impide cualquier inscripción que lo afecte; que



el tribunal *a quo* incurrió en violación al derecho de propiedad de la parte hoy recurrente, ya que no se limitó a autorizar un derecho de paso, sino que fijó la cantidad de 1.5 metros cuadrados de ancho, despojándola efectivamente de una cantidad considerable de su área de terreno registrado; que el tribunal *a quo* no podía disponer de las áreas comunes del Condominio Letty II ni afectar la integridad de su área registrada, sin antes asegurarse de que todos los copropietarios del condominio fuesen puestos en causa, con lo cual se lesionó el derecho de todos los propietarios en sus respectivas unidades de uso exclusivo, ya que cada unidad forma un todo inseparable con la parte alícuota de las cosas comunes que conforman el condominio.

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

“(…) Que el Condominio Letty II, se encuentra registrado de conformidad con la Ley de Condominio, evidenciándose en su plano estructural que la pared divisoria por la colindancia Sur fue concebida en línea recta desde la entrada que da acceso al área común de parqueos por la calle Tireo (al Oeste), hasta el fondo de la colindancia Este, sin embargo, al momento de que el tribunal realizó el descenso al lugar, acompañado de un agrimensor de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, en su rol de apoyo técnico de los tribunales, se pudo comprobar que dicha pared divisoria, a nivel de los parqueos 11 y 12, justo donde inicia la pared Oeste de la parte demandante forma una L, lo cual permite que el parqueo asuma la entrada frontal de la demandante, y además, un espacio más amplio que el graficado en plano para parqueos. c) Que según se muestra en las fotografías tomadas al momento de iniciar los trabajos de deslinde objetados por el Condominio (que no han sido contradichas), se evidencia, que en el lugar donde el condominio construyó la pared que impide el acceso a la recurrida existía una puerta amplia de hierro que definía perfectamente el acceso a la propiedad privada de la señora Amancia Mateo (…). Que habiendo quedado establecida la necesidad imperante de otorgar acceso a la propiedad de la señora Amanda Mateo en calidad de derecho de tránsito y subsiguiente servidumbre de paso, queda entonces el análisis de los efectos legales que genera el bloqueo registral con que se afecta el terreno una vez es constituido en régimen de condominio, conforme lo dispone el artículo 100, párrafo VIII, de la Ley 108-05 “se emitirá un certificado de título a nombre del consorcio de propietarios por el terreno, sobre el que se inscribe un bloqueo registral...”. Según lo define la doctrina, el bloqueo registral es una anotación preventiva inscribible en el Registro de Predios, y, tiene por finalidad preservar la prioridad de un acto o contrato referido a un derecho real antes de su formalización en un instrumento público. En ese sentido, durante la vigencia del bloqueo anotado no se podrá inscribir ningún acto o contrato relacionado al inmueble materia de la anotación preventiva, celebrado por terceros y por los que se constituyan, amplíen y modifiquen derechos reales. La ley inmobiliaria contempla la figura del Bloqueo Registral en sus artículos 98 y 100, para las inscripciones de Venta Condicional de Inmuebles, Constitución de Bien de Familia, y constitución del Régimen de Condominio, sin que defina qué se debe entender por Bloqueo Registral; a juicio de este tribunal, y según deduce de la lectura de dichos documentos, combinados con los artículos 143 y siguientes del Reglamento General de Registro de Títulos, dicho bloqueo se constituye en una anotación definitiva que durará tanto como dure la afectación del terreno con el objeto de impedir inscripción de actos de disposición, cargas y gravámenes que pudieran culminar con la transferencia de la propiedad, salvo el bloqueo que se genera por la Reserva de Prioridad la que es provisional según el plazo legal establecido para la garantía del negocio. Que conforme dispone el Reglamento de Registro de Títulos en su artículo 20, la base del sistema registral inmobiliario dominicano es el inmueble, es decir, la tierra, y sobre ésta se realizan todos los asientos de inscripciones, anotaciones, cancelaciones de derechos, cargas y gravámenes. Que según hemos establecido, el bloqueo registral es una medida precautoria que tiene como finalidad mantener la garantía de la integridad del inmueble frente a los actos de disposición o afectación registral en general, de conformidad con la ley; que en tanto, la inscripción de servidumbre de paso sobre la propiedad que ya ha sido constituida en régimen de condominio no es posible, dados sus efectos. Sin embargo, dado que se encuentra en juego un derecho fundamental de propiedad, y que su libre y pleno ejercicio ha sido obstaculizado de manera irrazonable cuyo contenido esencial amerita

proteger, debemos fijar un Derecho de Tránsito a favor de la demandante, el cual sólo se sustentará en el plano técnico de deslinde aprobado, en la forma y área que más adelante se indicará, mientras dure el régimen de condominio, quedando reservada la servidumbre de paso en cuanto a su inscripción registral delegada al momento en que el condominio sea disuelto y haya desaparecido el bloqueo legal que le afecta. Que el contenido esencial del derecho de propiedad ha sido definido como “Aquella parte del contenido del derecho que es absolutamente necesaria para que los intereses jurídicamente protegibles, que dan vida al derecho, resulten real, concreta y efectivamente protegidos. De este modo, se rebasa o se desconoce el contenido esencial cuando el derecho queda sometido a limitaciones que lo hacen impracticable, lo dificultan más allá de lo razonable o lo despojan de la necesaria protección”; consecuentemente, la utilidad individual y la función social definen inexorablemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bien, incluyendo el derecho de Tránsito y subsiguiente servidumbre de paso. Que dada la característica del certificado de título correspondiente al Consorcio de Propietarios, quedaría pendiente analizar el aspecto de la publicidad registral sobre la afectación de servidumbre de paso; que en ese sentido, amerita decir que este tribunal omite ordenar levantamiento técnico sobre los terrenos donde se encuentra edificado el condominio, dado que la naciente parcela 309389566910, contempla gráficamente esta servidumbre en razón del predio sirviente, la cual queda publicitada con el Registro del Plano técnico; que en relación con la publicidad como garantía del derecho de terceros, se instruye al Registro de Títulos a que vincule la presente servidumbre al Registro Complementario del Certificado de Título correspondiente al Consorcio de Propietarios del Condominio Letty II, sin que ello pueda afectar en ninguna forma el derecho de propiedad sobre las unidades funcionales privadas de cada titular particular. Que en relación con el área física del derecho de paso, dadas las características del terreno destinado a servir ya que se trata de un condominio, este tribunal entiende que dicha área debe ser de metro y medio (1 ½) de ancho (libre sin líneas ni marcas de parqueos), no de tres (3 metros) de ancho como se ha establecido en el plano definitivo aprobado de la deslindada, esto así, porque si bien debemos salvaguardar su derecho de paso, no es menos cierto que también debemos salvaguardar los derechos del condominio y sus propietarios en cuanto a la utilidad del parqueo que es su área común de uso exclusivo. Que en relación con la Servidumbre de paso en el ámbito técnico y registral, una vez haya desaparecido la afectación del bloqueo legal, la propietaria podrá perseguir su inscripción, incluyendo su posible ampliación, conforme en derecho corresponda. Que dada la naturaleza del caso, donde se encuentra vulnerado el derecho de propiedad de la recurrida ya que el recurrente le ha fijado una pared de blocks en la única vía de acceso que tenía, este tribunal es de criterio que procede oficiosa ordenar su demolición por tratarse de una vulneración a un derecho fundamental, siendo este aspecto de ejecución inmediata, no obstante recurso. Que la ejecución provisional facultativa y sin garantía está sujeta al criterio del juzgador siempre que la entienda necesaria y compatible con la naturaleza del asunto, a condición de que no se encuentre prohibida en la ley, cuyo sustento legal se encuentra establecido en el artículo 130 de la Ley 834, específicamente en su ordinal tercero “reparaciones urgentes” lo cual es afín al caso que nos ocupa. Que en tal sentido, conforme los motivos dados, este tribunal tiene a bien acoger parcialmente el recurso de apelación, y en consecuencia, ordenar la modificación de la sentencia recurrida, en cuanto a su ordinal Quinto para que rija de la forma que se describirá en la parte dispositiva, confirmándola en los demás aspectos, y ampliando dispositivo, conforme los motivos dados” (sic).

25. En cuanto al principio *nec reformatio in peius* resulta útil establecer, que es una regla sustantiva que sostiene el debido proceso al estar contenida en el artículo 69 de la Constitución, que al consagrar en su numeral 9 el derecho a recurrir también dispone que el tribunal superior no podrá agravar la sanción impuesta cuando solo la persona condenada sea la que recurra la sentencia, so pena de incurrir en un exceso de poder, violentar los límites de su apoderamiento e infringir una regla del debido proceso.

26. El estudio de la sentencia impugnada respecto a los medios de casación examinados pone en relieve que para fallar como lo hizo el tribunal *a quo* comprobó, mediante descenso realizado al inmueble objeto de deslinde y en compañía del agrimensor asignado por la Dirección Nacional de Mensuras

Catastrales, la construcción de una pared divisoria que impide la entrada al inmueble propiedad de la parte hoy recurrida; que según fotografías tomadas al momento de realizar los trabajos técnicos de deslinde, en el lugar en que se encuentra la pared, existía una puerta amplia de hierro que definía el acceso a la propiedad de la parte hoy recurrida. Que en los planos definitivos aprobados para el deslinde y derecho de servidumbre, se destinó un área de 3 metros de ancho, lo cual el tribunal *a quo* determinó que era una cantidad excesiva, disponiendo la modificación de los planos para reducir el área a 1.5 metros de ancho, todo a fin de salvaguardar los derechos del condominio y de sus propietarios, respecto de la utilidad del parqueo.

27. En cuanto al aspecto de los medios referente a que el tribunal *a quo* ordenó la demolición de una pared, lo que no fue solicitado, incurriendo con ello en fallo *exta petita*, es de lugar indicar que el tribunal *a quo* comprobó que su construcción fue posterior a la presentación de los trabajos técnicos de deslinde, lo que verificó mediante las fotografías presentadas por el agrimensor al realizar los trabajos y por medio del descenso llevado a cabo en el inmueble, en el que también pudo comprobar que esta impedía el acceso a la propiedad de la parte hoy recurrida.

28. Nuestro Tribunal Constitucional, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 149 de la Constitución dominicana, estableció, que: *a partir de la vigente Constitución lo relativo a la potestad de ejecución de las decisiones dictadas por los tribunales del orden judicial, corresponde exclusivamente a los propios órganos judiciales como una manifestación típica de la potestad jurisdiccional que la Constitución les ha conferido en su artículo 149. (...) máxime cuando la ejecución de la sentencia forma parte del contenido del debido proceso, dada la razón de que quien se ha beneficiado con una sentencia judicial deba contar con las debidas garantías para que el derecho que le ha sido reconocido por el juez pueda ser obtenido con los mecanismos de efectividad que le ha de conferir el estado, por ser este parte integral del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva.*

29. En la especie, resulta un hecho no controvertido que la pared cuya demolición ordenó el tribunal *a quo*, impide el acceso a la propiedad de la parte hoy recurrida, lo cual imposibilita su uso y disfrute. En tal sentido, ordenar su demolición se imponía al tribunal *a quo*, habida cuenta que su permanencia no es compatible con la servidumbre de paso solicitada por la parte hoy recurrida ante la jurisdicción de fondo y concedida a su favor, tanto por el tribunal de primer grado como por el tribunal *a quo*, por tal razón, al fallar como lo hizo, el tribunal *a quo* aseguró el cumplimiento de su decisión, disponiendo los mecanismo para asegurar el disfrute del derecho reconocido, lo cual forma parte del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, razón por lo cual el aspecto del tercer medio examinado debe ser desestimado.

30. De igual modo, en lo referente a que el tribunal *a quo* ordenó la demolición de la pared de forma inmediata y no obstante recurso, en violación al artículo 12 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de casación, ha sido juzgado, que *aunque el legislador exceptuó expresamente del efecto suspensivo de la casación las materias amparo y laboral, es obvio que el texto tampoco incluye las decisiones que se benefician de la ejecución provisional por disposición expresa del juez o de la ley, además, nada prohíbe que el juez haya ordenado la ejecución provisional sin fianza de esa sentencia según el artículo 130 de la Ley núm. 834 de 1978*, por tanto, el solo hecho de que la ley haya atribuido efectos suspensivos al recurso de casación no puede ser interpretado en el sentido de que dicho efecto se aplica igualmente a todas las decisiones, incluyendo aquellas ordenadas judicialmente. En esas consideraciones, la ejecución provisional de la sentencia y sin fianza puede ser ordenada de manera oficiosa y está sujeta a que el juez lo estime necesario y compatible con la naturaleza del caso, lo que se justifica en el caso que nos ocupa, puesto que el tribunal *a quo* estimó que estaba siendo conculcado el derecho de propiedad de la parte hoy recurrida, al impedir el acceso a su propiedad, razón por lo cual el aspecto del medio debe ser desestimado.

31. En lo referente a que el tribunal *a quo* agravó o empeoró la situación de la parte hoy recurrente con respecto a la sentencia de primer grado, ya que decidió enajenar un área de 1.5 metros de ancho a favor de la parte hoy recurrida, lo que rebasó lo decidido por el juez de primer grado, es útil establecer

que, contrario a lo invocado por la parte recurrente, la sentencia emitida por el tribunal de primer grado, al aprobar los planos técnicos presentados por el agrimensor actuante en el proceso de deslinde y ordenar la inscripción de una servidumbre de tránsito, disponía la afectación de un área de 3 metros de ancho lineales para el paso peatonal, a favor de la parte recurrida; por tanto, la sentencia impugnada en casación, lejos de agravar o empeorar la situación de la parte hoy recurrente, redujo el área de afectación dispuesta por la sentencia de primer grado a 1.5 metros de ancho, lo cual el tribunal *a quo* consideró suficiente, a fin de salvaguardar, de igual manera, los derechos del condominio y de sus propietarios.

32. De conformidad con el artículo 637 del Código Civil, la servidumbre es una carga impuesta a una propiedad, denominada predio sirviente, para el aprovechamiento de otra, denominada predio dominante, de lo que se infiere, que la inscripción de una servidumbre por ante el Registro de Títulos no conlleva la enajenación del derecho de propiedad correspondiente al predio sirviente ni establece un uso exclusivo en favor del predio dominante, puesto que no implica el cambio de propietario de la superficie de terreno dispuesta, por cuanto el beneficio es establecido sobre el inmueble, lo que no impide que el propietario del predio sirviente siga dando uso al área establecida en servidumbre, siempre que no obstaculice el libre tránsito del otro propietario, razón por lo cual el aspecto del tercer medio debe ser desestimado.

33. En lo relativo a que el tribunal *a quo* dio recomendaciones a la parte hoy recurrida, para poder ampliar en el futuro el área de servidumbre, es preciso establecer, que la sentencia impugnada dispuso, que en caso de que cambie la realidad técnica y registral, y desaparezca el bloqueo legal que por estar constituido en régimen de condominio se encuentra inscrito sobre la propiedad sirviente, de igual manera podría solicitarse un cambio en la forma en que ha sido dispuesto el derecho de servidumbre, sin que esto constituya una contravención al principio de imparcialidad de los jueces, como incorrectamente alega la parte hoy recurrente, razón por la cual el aspecto del tercer medio debe ser desestimado.

34. En lo referente a que el tribunal *a quo* no podía disponer de las áreas comunes del Condominio Letty II ni afectar la integridad de su área registrada, sin antes asegurarse de que todos los copropietarios del condominio fuesen puestos en causa, es preciso establecer que, de conformidad con el artículo 9 de la Ley núm. 5038 sobre Régimen de Condominios, todos los propietarios de pisos, departamentos, viviendas y locales de un condominio, son representados por el Consorcio de Propietarios, el cual actúa como representante legal por intermedio de su administrador, quien de conformidad con el artículo 15 de la indicada ley, podrá actuar en calidad de demandante o demandado, en nombre del consorcio, sin tener que mencionar el nombre de cada uno de los propietarios.

35. En el caso que nos ocupa, la parte recurrente, Condominio Letty II, estuvo representada por Marina Cesilia Santana Acosta, cuya calidad no fue denegada en ninguna de las fases del proceso y quien por medio de sus abogados constituidos ha presentado los medios de defensa en procura de proteger los derechos de todos los propietarios que conforman el condominio, razón por la cual el aspecto del quinto medio examinado debe ser desestimado.

36. Para apuntalar el sexto medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que la sentencia impugnada carece de los fundamentos establecidos en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, combinado con los artículos 682, 683, 684 y 685 del Código Civil, ya que el tribunal *a quo* no explicó cómo impuso un derecho de tránsito o servidumbre que no es compatible con la Ley núm. 5038, puesto que después de inscrito y registrado el condominio, no es posible modificar o alterar el régimen, ya que implicaría violentar la seguridad jurídica garantizada en la Constitución dominicana y desconocer el principio de legalidad; que el tribunal *a quo* aplicó las ventajas de los artículos del Código Civil a favor de la parte hoy recurrida, sin aplicar esas ventajas a favor de la parte hoy recurrente, incluyendo la indemnización que establece el artículo 682; que el tribunal *a quo* tomó como parámetro una nota escriturada por la hoy recurrida y su vendedor en el contrato de venta del inmueble, para decidir que el lado más corto para acceder a la vía pública era atravesando el parqueo del Condominio Letty II, sin contar con ninguna herramienta pericial que lo sustentara.

37. Respecto al medio invocado es preciso establecer, que los requisitos establecidos en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil quedaron incorporados en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, que dispone que todas las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria contendrán, entre otros detalles, una relación de hechos, derecho y motivos jurídicos en los que se funda, por lo que se valorará el cumplimiento de la referida disposición legal aplicable a la materia.

38. De la lectura de la sentencia impugnada se comprueba que el tribunal *a quo* describe, de manera clara y precisa que, dadas las características del certificado de título correspondiente al Consorcio de Propietarios del condominio Letty II, ordenó al registro de títulos correspondiente, vincular la servidumbre al registro complementario del certificado de títulos, de manera que, el derecho de propiedad de las unidades funcionales privadas de cada titular, no resultará afectado.

39. Como fue antes establecido, la naturaleza de la servidumbre conlleva la concesión de derechos a una parte, en perjuicio de otra, lo que en la especie, el tribunal *a quo* sustentó sobre la base de poder asegurar el pleno disfrute del derecho de propiedad de la parte hoy recurrida. De igual manera, de la lectura de la sentencia impugnada se comprueba, que el tribunal *a quo*, si bien acogió el derecho de servidumbre solicitado, propugnó que la medida fuera lo menos gravosa para la parte hoy recurrente, lo que se demuestra en la disminución del área que afecta y en la forma en que ordenó la publicidad de la carga.

40. Por último, en cuanto al aspecto del medio referente a que el tribunal no contó con prueba pericial para probar el camino más corto a la vía pública, precisa indicar, que en audiencia de fecha 29 de julio de 2016, celebrada en el lugar de los inmuebles en litis, el tribunal *a quo* pudo constatar, siempre asistido por el agrimensor designado por la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, la realidad física de los terrenos en conflicto, resultando un hecho no contradictorio, que el camino utilizado para acceder al inmueble propiedad de la parte hoy recurrida es a través del parqueo del Condominio Letty II, sin que se verificará un trayecto más corto a la vía pública, razón por la cual el medio examinado debe ser desestimado.

41. 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, criterios por los cuales procede rechazar el presente recurso de casación.

42. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

#### **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 el Condominio Letty II, representado por Marina Cesilia Santana Acosta, contra la sentencia núm. 20165002, de fecha 15 de septiembre de 2016, dictada por el 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 del procedimiento y ordena su distracción en provecho del Dr. Aurelio Vélez López, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberla avanzado en su mayor parte.

Firmado: 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.

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