
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 28 de septiembre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Fátima Álvarez de Virgintino.

Abogados: Dres. Juan Francisco Abreu Hernández, Carlos D. Gómez Ramos, Hipólito Rafael Marte Jiménez.

Recurrido: La Asociación de Propietarios de Villas Alpes Dominicanos, Inc. (APROBADO).

Abogado: Lic. Ricardo Alfonso García Martínez.

Juez Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Justiniano Montero Montero, en atribuciones de presidente, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, 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 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Fátima Álvarez de Virgintino, dominicana, mayor de edad, domiciliados y residentes en New York y en la sección de El Puerto, Bella Vista, Jarabacoa, y Frank Virgintino, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados a los Dres. Juan Francisco Abreu Hernández, Carlos D. Gómez Ramos, Hipólito Rafael Marte Jiménez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 047-0022777-2, 047-0174019-5 y 001-0089058-1, con estudio profesional abierto en la calle Chefito Batista núm. 15, ciudad de La Vega y estudio ad hoc ubicado en la calle Profesor Emilio Aparicio núm. 30, casi esquina calle Máximo Avilés Blonda, ensanche Julieta, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida La Asociación de Propietarios de Villas Alpes Dominicanos, Inc. (APROBADO), organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en Alpes Dominicanos, distrito municipal de Buena Vista, municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, debidamente representada por su gobernador Julio Ismael Pérez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0786484-7, domiciliado y residente la calle Los Pinos núm. 15, distrito municipal de Buena Vista, municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Ricardo Alfonso García Martínez, con estudio profesional abierto en la calle Chefito Batista núm. 23, ciudad de La Vega, y estudio *ad hoc* en la Calle José Brea Peña núm. 7, ensanche Evaristo Morales, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 206/12, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en fecha 28 de septiembre de 2012, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

“PRIMERO: en cuanto a la forma, acoge como bueno y válido el recurso de impugnación o le contredit interpuesto por la Asociación de Propietarios de Villas Alpes Dominicanos, INC., en contra de la sentencia civil No. 2333 dictada en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil once (2011) por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia Distrito Judicial

de La Vega, por haber sido ejercido de conformidad con las normas procesales vigentes; SEGUNDO: en cuanto al fondo, acoge el recurso de impugnación o le Contredit interpuesto por la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VILLAS ALPES DOMINICANOS, INC., en consecuencia, revoca la sentencia impugnada No. 2233 dictada en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil once (2011) por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, por tratarse la demanda de una acción personal al tenor de los motivos expuestos; TERCERO: rechaza el pedimento de la impugnante la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE VILLAS ALPES DOMINICANOS, INC., relativo al ejercicio de la facultad de avocación que puede tener esta corte, por los motivos expuestos.”

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE;

(A) En el expediente constan los actos y documentos siguientes: a) el memorial depositado en fecha 25 de febrero de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 14 de enero de 2013, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 18 de abril de 2013, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del caso.

(B) Esta Sala, en fecha 17 de julio de 2019, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrente, quedando el asunto en estado de fallo.

(C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO;

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Fátima Álvarez de Virgintino y Frank Virgintino, y como parte recurrida, la Asociación de Propietarios de Villas Alpes Dominicanos, Inc. (APROBADO); que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) con motivo de una demanda en cobro de pesos interpuesta por Asociación de Propietarios de Villas Alpes Dominicanos, Inc. (APROBADO), en contra de Fátima Álvarez de Virgintino y Frank Virgintino, la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, dictó la sentencia civil núm. 2233, de fecha 21 de diciembre de 2011, mediante la cual se declaró la incompetencia de oficio; b) contra el indicado fallo, la parte demandante original interpuso formal recurso de impugnación o le contredit, dictando la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, la sentencia civil núm. 206/12, de fecha 28 de septiembre de 2012, ahora recurrida en casación, mediante la cual acogió el indicado recurso y revocó la decisión de primer grado.

2) La decisión recurrida se fundamenta en los motivos que se transcriben a continuación:

(...) que la característica de condominio del complejo TURÍSTICO VILLA ALPES DOMINICANOS, es un hecho innegable debido a como ha sido concebida esta construcción y por el reglamento que le rige, justificado por los documentos que obran como partes del expediente, el cual se apega al mandato de la ley 5038 sobre Condominios, modificada por la ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario que en su artículo 100 lo define como: “Es el derecho en virtud del cual distintas partes de un inmueble con independencia funcional y salida directa o indirecta a la vía pública, se establecen como propiedad exclusiva de una o más personas, las que a su vez son copropietarias indivisas sobre las partes comunes”; mientras que el párrafo del artículo 168 del Reglamento de Mensuras Catastrales establece el objeto del condominio como; “el régimen de condominio es aplicable para dividir edificaciones, complejos residenciales, complejos hoteleros, complejos industriales, cementerios privados o cualquier otro sistema

de propiedad inmobiliaria en que se pretenda establecer una relación inseparable entre sectores de propiedad exclusiva y sectores comunes”; que la referida Ley de Condominios establece obligaciones a los miembros de esta, como lo son las señaladas en el artículo 4 de la referida ley que reza: “Salvo convención contraria, cada propietario, para el goce de su propiedad exclusiva, podrá usar libremente de las cosas comunes conforme a su destino, sin perjuicio del derecho de los otros propietarios. Estará obligado a contribuir proporcionalmente a las cargas relativas a la conservación, mantenimiento, reparación y administración de las cosas comunes. A falta de convención contraria, esa contribución será proporcional al valor de las fracciones divididas del inmueble, teniendo en cuenta su extensión y su situación. El porcentaje que se fije en el reglamento que deberá registrarse al someterse la copropiedad al régimen de esta ley, solo podrá modificarse por el acuerdo unánime de todos los interesados”; que no obstante esta legislación establecer las obligaciones de las personas o miembros de una sociedad de condominio y de que la misma otorga la competencia atributiva a una jurisdicción determinada, entiéndase el Tribunal de Tierras para conocer asuntos específicos que esta misma ley le señala, esta corte y así ha sido su criterio constante, ha fijado su posición de que la acción llevada a efecto por la impugnante es de naturaleza personal y no se encuentra limitada por la referida pieza legislativa; pero más aún la acción en cobro de valores seguida por la impugnante en contra de los deudores miembros del condominio, se aparta de la competencia funcional señalada por el artículo 17 de la ley 5038 sobre Condominios a favor del Tribunal de Tierras, debido a que: a) porque no se trata de una acción entre el propietario (impugnado) con la administración y el goce de las partes comunes, sino que es el cobro de una deuda con relación al mantenimiento de las áreas comunes; b) porque no se trata de una litis o acción judicial con relación a la interpretación o ejecución del reglamento y c) porque no se trata de una acción relacionada con los derechos, cargas y gravámenes registrados sobre el bien de uso común como señala el artículo 102 de la ley sobre Registro Inmobiliario; que de todo esto se desprende que el tribunal de primer grado resulta ser el competente para conocer de la acción de que fue apoderada y que procura el pago por parte de los impugnados de las cuotas atrasadas del mantenimiento, por lo que procede revocar la sentencia apelada por haber hecho el juez a quo una incorrecta interpretación de los hechos y una incorrecta aplicación del derecho”.

3) En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: **primero:** violación a las disposiciones de la Ley de condominio núm. 5038 del 21-11-1958, modificada por la Ley núm. 108-05, artículo 17, y la Constitución; **segundo:** desnaturalización de los hechos y el derecho.

4) En el desarrollo de sus medios de casación, analizados conjuntamente por su estrecha vinculación y por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega en síntesis que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos y el derecho, y no aplicó de manera correcta los términos de los artículos 4 y 17, de la Ley de Condominios 5038 y sus modificaciones, toda vez que lo que pretende la hoy recurrida es cobrar las supuestas cuotas de mantenimiento dejadas de pagar en la Asociación de Propietarios de Villas y Apartamentos de Alpes Dominicanos, Inc., y en efecto es precisamente sobre esas acciones que la Ley de Condominio especifica sin dejar espacio a la duda que le corresponden al Tribunal de Tierras.

5) La parte recurrida defiende el fallo impugnado alegando en esencia que el tribunal de primer grado no cometió ninguna violación a las disposiciones contenidas en la Ley de Condominios y mucho menos desnaturalizó los hechos y el derecho, ya que la misma hizo una correcta e idónea apreciación de los hechos y el derecho dando una sentencia con razones claras y precisas en su fallo.

6) El estudio del fallo impugnado pone de relieve que la corte *a qua*, tras haber valorado los elementos probatorios sometidos a su escrutinio, estableció que la acción llevada a efecto por la recurrente es de naturaleza personal, y por lo tanto se aparta de la competencia funcional señalada por el artículo 17 de la Ley núm. 5038 sobre Condominios a favor del Tribunal de Tierras.

7) Los artículos artículo 4, 17, 18 y 33 de la Ley núm. 5038 sobre Condominios establece:

Art. 4. Salvo convención contraria, cada propietario, para el goce de su propiedad exclusiva, podrá usar

libremente de las cosas comunes conforme a su destino, sin perjuicio del derecho de los otros propietarios. Estará obligado a contribuir proporcionalmente a las cargas relativas a la conservación, mantenimiento, reparación y administración de las cosas comunes. A falta de convención contraria, esa contribución será proporcional al valor de las fracciones divididas del inmueble, teniendo en cuenta su extensión y su situación. El porcentaje que se fije en el reglamento que deberá registrarse al someterse la propiedad al régimen de esta ley, solo podrá modificarse por el acuerdo unánime de todos los interesados

Art. 17. Las acciones que pudieren surgir entre los propietarios en relación con la administración y el goce de las partes comunes del inmueble, o con la interpretación o ejecución del reglamento, son de la competencia del Tribunal de Tierras. Igualmente, el Tribunal de tierras será competente para conocer de las demás acciones que puedan surgir con motivo de la aplicación de esta ley;

Art. 18. El pago de la cuota con que debe contribuir cada propietario a las cargas comunes de conformidad con el artículo 4, está garantizado con un privilegio sobre la parte dividida de aquel en cuyo favor el consorcio de propietario haya hecho el avance. Este privilegio tendrá preferencia sobre todos los demás y se extiende a la parte alícuota indivisa de las cosas comunes del inmueble, en virtud del principio establecido en el artículo 5.

Art. 33. La comprobación de los avances garantizados por el privilegio establecido en el artículo 18 y la fijación de las cuotas contributivas no pagadas, serán hechas por la asamblea de los propietarios, mediante declaración preparada por el administrador, con los detalles y comprobantes correspondientes. El administrador lo comunicará por carta certificada al o a los propietarios deudores. La copia del acta, certificado por el administrador y legalizada por un notario, construirá título suficiente para fines de inscripción del privilegio en el Registro de Títulos. El propietario deudor podrá impugnar la decisión de la asamblea y pedir la cancelación de la inscripción del privilegio dentro de los 15 días de la fecha en que se haya sido notificada por alguacil la resolución de la asamblea. Transcurrido ese plazo sin haber sido impugnada la resolución será inatacable y tendrá fuerza ejecutoria. Igual fuerza tendrá la liquidación que el deudor haya aprobado por escrito.

8) Por su parte el artículo 102 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece: *El tribunal de Jurisdicción Original es el competente para conocer de todos los asuntos que se susciten en virtud de la Ley de Condominios relacionados con derechos, cargas y gravámenes registrados, salvo excepciones previstas por la ley.*

9) Del análisis de las disposiciones legales precedentemente transcrita, se retiene que la intención del legislador tanto en la Ley núm. 108-05, como en la Ley núm. 5038, sobre Condominios, ha sido la de concentrar en la jurisdicción inmobiliaria todo lo relativo a la administración, obligación de los condómines de contribución a las cargas comunes, fijación de cuotas de mantenimiento, establecimiento de un privilegio para el cobro de las cargas, impugnación de asambleas y de los administradores, así como del conocimiento de “todos los asuntos que se susciten en virtud de la Ley de Condominios”, por lo que esta Corte de Casación es de criterio que para evitar dilaciones procesales en la forma de perseguir y juzgar las actividades de la administración de los condominios, corresponde a la jurisdicción inmobiliaria en virtud del principio de unidad de dicha jurisdicción, conocer de las demandas en cobro de pesos que tengan por motivo el cobro de cuotas de mantenimiento, pues es lo que más se corresponde con una buena administración de justicia y con a la intención del legislador en los litigios que surgen a propósito de la aplicación de la indicada normativa de condominios.

8) En virtud de lo antes expuesto y al verificarse que la demanda original se trata del cobro de una deuda con relación al mantenimiento de las áreas comunes del condominio del Complejo Turístico Villa Alpes Dominicanos, resulta evidente que dicha litis es de la exclusiva competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria del lugar donde se encuentra radicado el inmueble y no de la jurisdicción de derecho común, pues dicha jurisdicción constituye la del juez natural y especializado para analizar la certeza, liquidez y exigibilidad de la cuota de mantenimiento, tomando en cuenta la validez de las decisiones tomadas por la

administración del condominio entre otros tópicos que corresponde juzgar al juez inmobiliario y que escapa de la jurisdicción civil.

9) En virtud de lo anterior, tal y como establece la parte recurrente la alzada desnaturalizó los hechos y no aplico de manera correcta los términos de los artículos 4 y 17 de la Ley de Condominios, razón por la cual procede casar la sentencia impugnada sin necesidad de ponderar los demás aspectos planteados.

10) El artículo 20 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación dispone que la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquél de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

11) Cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces, como en el caso ocurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, en tal sentido, procede compensar las costas del procedimiento.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 206/12, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en fecha 28 de septiembre de 2012, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar 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.

www.poderjudici