
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 18 de febrero de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: Roy Martín Bencosme Rodríguez.

Abogados: Licdos. Sergio Estévez Castillo y Francisco C. González Mena.

Recurrida: Martha María Lluberés Vidal.

Abogados: Licdos. Francisco S. Durán González, Hilario Durán González y Carlos A. Ramírez Caraballo.

TERCERA SALA.

Casa/Rechaza.

Audiencia pública del 29 de abril de 2015.
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Roy Martín Bencosme Rodríguez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0062469-1, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 18 de febrero de 2014, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Sergio Estévez Castillo, abogado del recurrente Roy Martín Bencosme Rodríguez;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Francisco S. Durán González e Hilario Durán González, abogados de la recurrida Martha María Lluberés Vidal;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 29 de abril de 2014, suscrito por el Lic. Francisco C. González Mena, Cédula de Identidad y Electoral núm. 037-0020903-8, abogado del recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 29 de agosto de 2014, suscrito por los Licdos. Francisco S. Durán González, Hilario Durán González y Carlos A. Ramírez Caraballo, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0068437-2, 001-0062730-6 y 001-0486340-2, respectivamente, abogados de la recurrida Martha María Lluberés Vidal;

Que en fecha 25 de marzo de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 27 de abril de 2015, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

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

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que se refiere consta lo siguiente: a) que en relación con la Litis sobre Derechos Registrados (Daños Causados en Propiedad de Condominio), la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 20124200 del 26 de septiembre de 2012, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara regular y válida en cuanto a la forma, la instancia de fecha 19 de julio de año 2010, interpuesta por los Licdos. Francisco Durán González, Hilario Durán González y Carlos A. Ramírez Caraballo, en representación de la señora Martha María Lluberes Vidal, contentiva de Litis sobre Derechos Registrados tendiente a obtener la reparación de los daños materiales causados por filtraciones en el Condominio César Nicolás Penson núm. 86, Apartamento 401, edificado en el Solar núm. 3-A-Ref-1, Manzana núm. 386, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, en contra del señor Roy Martín Bencosme Rodríguez, en su calidad de propietario del apartamento 501 del mismo condominio; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge la demanda, con las modificaciones en cuanto al monto del astreinte, conforme los motivos expresados en esta sentencia y por vía de consecuencia: a) Declara que el señor Roy Martín Bencosme Rodríguez, ciertamente ha violentado la ley y las normas que rigen la materia al no buscar solución eficiente a los problemas de filtración causados por la terraza abierta construida en el Apartamento 501 del Condominio en litis, la cual tiene un área de construcción de 90.28 metros cuadrados, e igualmente no haber reparado los daños causados; b) Declara que las filtraciones indicadas anteriormente han llevado el Apartamento 401 del mismo condominio a un estado de deterioro invivible, obstaculizando el libre uso, goce y ejercicio del derecho fundamental de propiedad inmobiliaria titulada; **Tercero:** Que por efecto de las constataciones contenidas en esta sentencia, se ordena a cargo del señor Roy Martín Bencosme Rodríguez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad núm. 001-0062469-1, casado con la señora Elba Comprés Espailat, de manera obligatoria, lo siguiente: a) Techar completamente la terraza construida en el apartamento 501 que cuenta con un área de 90.28 metros cuadrados, con materiales que no desvirtúen el entorno ni la fachada y armonía del condominio, quedando a criterio del demandado la selección del tipo de material y diseño a utilizar; b) Revisar, las tuberías de desagüe y drenaje del Apartamento 501 y corregir los defectos que se puedan constatar en especial las del desagüe de la terraza, baños, cocina y lavadero; c) Reparar y corregir los daños causados por las filtraciones al Apartamento 401, propiedad de la demandante, señora Martha María Lluberes Vidal, debiendo el demandado pagar en manos de la referida propietaria, o de sus abogados apoderados, la suma de Cuatrocientos Mil Pesos en efectivo (RD\$400,000.00) suma que la demandada administrará a su propia conveniencia y criterio para llevar a cabo las reparaciones de los daños, tales como: reparación yeso y pañete del techo, corregir las áreas de las paredes afectadas, pintura, reparación de puertas y sustitución de otros utensilios que pudieron haberse dañado por la filtración, tales como tuberías, grifos, brillado de piso para eliminar manchas de filtración, quedando el demandado liberado de cualquier otra situación o compromiso que guarde relación con el caso de que se trata y con el Apartamento 401, suma que ha sido fijada conforme los criterios esbozados en el cuerpo de esta sentencia; d) A los fines de realizar las actividades antes indicadas, comenzando con el Apartamento 501, el demandado tiene un plazo de 30 días a partir de la fecha de notificación de la sentencia para realizar las acciones contenidas en el ordinal tercero, literales a) y b) de esta sentencia; e) Una vez culminado los trabajos en el Apartamento 501 del Condominio César Nicolás Penson núm. 86 y vencido el plazo de los 30 días, la parte demandada, señor Roy Martín Bencosme Rodríguez, tiene un plazo de 10 días para entregar en manos de la demandante, señora Martha María Lluberes Vidal, o sus abogados apoderados, la suma indicada en el ordinal tercero literal c), en cheque certificado a los fines de que esta proceda con los trabajos de reparación de su apartamento. Que en caso de negativa de la parte demandante a recibir los valores antes indicados, el Tribunal autoriza su depósito y consignación en una caja pública de las autorizadas por el Estado Dominicano para estos fines, quedando igualmente liberada la parte demandada de todo tipo de responsabilidad en relación con el Apartamento 401 del citado condominio; **Cuarto:** Impone, un astreinte al señor Roy Martín Bencosme Rodríguez, ascendente a la suma de Mil Pesos (RD\$1,000.00) diarios, a partir de la fecha de notificación de la presente sentencia, suspendiéndose el mismo en caso de apelación hasta que intervenga sentencia definitiva; **Quinto:** Condena a la parte demandada, señor Roy Martín Bencosme Rodríguez, al pago de las costas del procedimiento, ordenado su distracción a favor y provecho de los abogados que afirman

haberlas avanzado en su totalidad, Licdos. Francisco Durán González, Hilario Durán González y Carlos A. Ramírez Caraballo; Notifíquese al Registro de Títulos del Distrito Nacional a los fines de que proceda a levantar la litis inscrita con motivo de esta demanda, una vez la presente sentencia haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 7 de diciembre de 2012, mediante instancia suscrita por el Lic. Francisco C. Gonzalez Mena, en representación del recurrente, señor Roy Martín Bencosme Rodríguez, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central para decidir este recurso dictó la sentencia que hoy se recurre en casación, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** *Declara la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para el conocimiento de la presente Litis sobre Derechos Registrados, interpuesta en fecha 19 de julio de 2010 por la señora Martha María Lluberes Vidal contra el señor Roy Martín Bencosme Rodríguez, respecto del Apartamiento 401, Cuarto Piso, del Edificio núm. 86 del Condominio César Nicolás Penson del Ensanche Gazcue, del Distrito Nacional, ubicado en el Solar núm. 3-A-Ref.-1, de la Manzana núm. 386, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, por los motivos expuestos;* **Segundo:** *Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 7 de diciembre de 2012 por el señor Roy Martín Bencosme Rodríguez, vía su representante legal, contra la Decisión núm. 20124200, dictada en fecha 26 de septiembre de 2012 por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y conforme a la ley que rige la materia;* **Tercero:** *En cuanto al fondo, rechaza las pretensiones expuestas en el referido recurso de apelación, por las motivaciones contenidas en el cuerpo de la presente decisión;* **Cuarto:** *Confirma en todas sus partes la sentencia núm. 20124200, dictada en fecha 26 de septiembre de 2012 por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, valiendo esto contestación a la parte recurrida en el presente proceso;* **Quinto:** *Condena al recurrente señor Roy Martín Bencosme Rodríguez, al pago de las costas correspondientes a esta instancia, ordenando su distracción a favor y provecho de la recurrida, señora Martha María Lluberes Vidal”;*

Considerando, que en su memorial de casación el recurrente propone los siguientes medios contra la sentencia impugnada, a saber: **“Primer Medio:** Motivos erróneos, confusos y contradictorios; **Segundo Medio:** Falta de ponderación de documentos esenciales del proceso; **Tercer Medio:** Violación a la ley. Fallo Extrapetita. Violación a la regla de competencia del Tribunal de Tierras (artículos 3 y 29 de la Ley de Registro de Inmobiliario núm. 108-05 y artículo 17 de la Ley núm. 5038); **Cuarto Medio:** Errónea interpretación y aplicación de los artículos 1135, 1149, 1382, 1383 y 1386 del Código Civil Dominicano”;

Considerando, que en el desarrollo de los medios propuestos que se reúnen para su examen por convenir para la solución del presente caso, el recurrente alega en síntesis lo siguiente: “Que las motivaciones dadas por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, resultan errónea y contradictorias, ya que dichos jueces por un lado acogieron las motivaciones de la sentencia de primer grado, donde se afirma “que en la constatación de campo se pudo verificar con base probatoria que el condominio en su totalidad tiene rasgos visibles y palpables de filtraciones atribuidas a los vicios de construcción que desde hace muchos años, desde el año 2000 eran palpables en dicho inmueble”, sin embargo, dichos jueces también acogieron otra de las motivaciones de la sentencia de primer grado, donde se estableció “que sin lugar a dudas la terraza abierta del apartamento 501 causa serios efectos sobre el apartamento 401 con las filtraciones que de él se puede derivar, independientemente de los vicios de construcción que pudiera tener el condominio”, motivos que no son claros, sino que son confusos y contradictorios, puesto que en el otro motivo se había establecido que los daños eran por antiguos vicios de construcción y no por la terraza construida en el apartamento de su propiedad; que sigue alegando el recurrente, que dichos jueces no ponderaron en su justa dimensión los documentos del proceso y esto los condujo a confundir los motivos y a errar en los mismos, puesto que dejaron de ponderar el contrato original de venta de las unidades del condominio Cesar Nicolás Penson depositado por él en jurisdicción original, donde se establecía que dicho condominio fue comenzado a construir en el año 1989, pero que fue paralizado por unos años y luego adjudicado a la Asociación Romana de Ahorros y Préstamos, por lo que dicha obra fue terminada de manera poco deseable con baja calidad en su terminación, por lo que las unidades del edificio fueron vendidas a un precio más bajo debido a los vicios de construcción, lo que no fue ponderado por dichos jueces, así como tampoco ponderaron el informe suscrito por el Ing. Blas Almonte en fecha 22 de agosto de 2011, que era esencial su defensa, pero que fue dejado de lado por dicho tribunal y en el que se establecía que las filtraciones no eran propiamente por la terraza

descubierta, sino mas bien por las fallas y vicios de construcción que afectaban a todo el edificio por lo que no eran privativos del apartamento 401 propiedad de la recurrida, sino que dichos vicios también existían en todos los apartamentos de dicho condominio hasta la planta baja”;

Considerando, que alega además el recurrente, “Que la sentencia impugnada al condenarlo al pago de una indemnización para la reparación del supuesto daño causado al apartamento de la hoy recurrida, violó los artículos 3 y 29 de la Ley de Registro de Tierras sobre su competencia de atribución, apoyándose erróneamente en los artículos 1382, 1383 y 1386 del código civil que regulan la responsabilidad civil, ya que dicho tribunal no observó que de acuerdo a estos textos de la ley de registro de tierras, el tribunal de tierras es una jurisdicción de excepción, es decir, que no es ordinaria, sino que conoce única y exclusivamente lo que la ley le atribuye; que en esa tesitura, la jurisdicción inmobiliaria no es competente para conocer y condenar a una persona a reparar los supuestos daños causados a una propiedad ajena por una construcción, como lo hizo el tribunal a quo al confirmar en todas sus partes la sentencia de primer grado, cuyo acápite c) del ordinal tercero de su dispositivo se puede notar que es un verdadero reconocimiento judicial de la reparación de los daños causados por una persona a otra, establecido en el artículo 1382 del Código Civil y que por todos es conocido que los daños causados en virtud de las prescripciones de dicho artículo son de la competencia exclusiva de la jurisdicción ordinaria, estando vedado al Tribunal de Tierras el conocimiento de acciones de esta naturaleza que es de carácter personal y por tanto, en virtud de su competencia especial por ser un tribunal de excepción solo tiene competencia exclusiva para conocer de las acciones reales, salvo las excepciones que la misma ley de tierras prevé, específicamente en el artículo 31 de la Ley núm. 108-05”;

Considerando, que sigue alegando el recurrente, “Que la articulación de los hechos de la demanda original intentada por la hoy recurrida pone de manifiesto que se trata únicamente de la reparación de supuestos daños causados a su propiedad por faltas del hoy recurrente, por lo que no se trata de ninguna vulneración, afectación o modificación al derecho de propiedad en régimen de condominio de la entonces demandante y hoy recurrida que pudiera justificar la competencia del tribunal de tierras para conocer de esta litis, pues contrario a lo que fuera aducido por dicha recurrida de que la competencia de este tribunal viene dada en primer lugar por el artículo 17 de la Ley núm. 5038 sobre Condominios, así como por el artículo Cuarto del Reglamento del Condominio César Nicolás Penson, resulta que estos artículos no otorgan competencia al tribunal de tierras para dirimir ni conocer una reclamación de reparación de supuestos daños causados por una construcción dentro del edificio o condominio, puesto que solo le otorgan competencia cuando surjan acciones entre los propietarios en relación a la administración y goce de áreas comunes, que no es el caso de la especie, ya que lo reclamado por la hoy recurrida era la reparación de supuestos daños causados a su inmueble por una construcción en la propiedad del hoy recurrente, lo que contrario a lo decidido por dicho tribunal, no afecta ni modifica el derecho de propiedad de ninguna de las partes, por lo que al declarar su competencia para decidir de esta demanda desbordó los límites de su competencia de atribución, puesto que el único caso en que procede pedir condenaciones en daños y perjuicios ante la jurisdicción inmobiliaria y según lo previsto por la Ley núm. 108-05, se encuentra en su artículo 31, que reconoce demandas en reparaciones como parte de un proceso y no como acción principal, mediante demanda reconventional del demandado cuando la demanda en su contra sea temeraria o de mala fe, lo que no sucede en la especie, donde se pretendió llevar demandas en daños y perjuicios de manera principal ante la jurisdicción inmobiliaria”;

Considerando, que alega por último el recurrente, “Que el tribunal a-quo ante el alegato de incompetencia que le fuera planteado, en ninguna de las partes de su sentencia estableció considerandos que fundamenten su decisión de atribuirse competencia para conocer de dicha demanda, sino que de manera vaga e imprecisa justificó su competencia tomando como base el artículo 149 párrafo I de la Constitución que nada tiene que ver con la competencia de atribución o *rationae materiae* del Tribunal de Tierras, ya que el hoy recurrente no está poniendo en dudas la función judicial establecida en dicho artículo, sino que lo discutido es la incompetencia de atribución de la Jurisdicción Inmobiliaria para conocer y decidir una demanda de tipo personal como esta, que es privativa de las jurisdicciones de derecho común, al fundamentarse en reparaciones de daños y perjuicios en virtud de los artículos 1382 y siguientes del Código Civil”;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se advierte que el Tribunal Superior de Tierras se encontraba apoderado para decidir sobre el recurso de apelación intentado por el hoy recurrente con relación a la Litis sobre Derechos Registrados en régimen de condominio, originalmente intentada por la hoy recurrida bajo el fundamento de que el hoy recurrente violó la ley de Condominios al efectuar construcciones en su propiedad que ocasionaron daños y deterioros en su apartamento y en el resto del edificio; que al conocer de dicha litis, el tribunal a-quo declaró su competencia para decidir sobre la misma, rechazando con esto la excepción de incompetencia que le fuera planteada por el hoy recurrente, por entender, tal como lo estableció en su sentencia: *“Que la litis se derivaba de derechos registrados constituidos bajo el régimen de condominio y que conforme a lo previsto por los artículos 17 de la Ley núm. 5038 sobre Condominio y 102 de la Ley núm. 108-05, la Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia para conocer de todos los asuntos que se susciten en virtud de la ley de condominio relacionados con los derechos, cargas y gravámenes registrados”*; que bajo ese contexto y al comprobar por los informes técnicos y otros medios de prueba valorados por dichos jueces, que el recurrente realizó construcciones en su piso que ocasionaron deterioros en el indicado inmueble y que causaron daños en el apartamento de la hoy recurrida, dicho tribunal procedió a establecer que el recurrente actuó en violación al régimen de condominios realizando actuaciones que comprometían la seguridad del inmueble, por lo que conforme a lo previsto por el artículo 7 de la indicada Ley sobre Régimen de Condominios, el Tribunal a-quo decidió que el hoy recurrente debía atender a su propio costo las reparaciones que habían afectado la seguridad y estética del edificio o de los servicios comunes y en consecuencia le exigió corregir y reparar los defectos provocados por éste en la infraestructura del referido inmueble;

Considerando, que en consecuencia, al decidir en este sentido esta Tercera Sala entiende que el Tribunal Superior de Tierras actuó conforme a derecho y dentro de los términos de su competencia de atribución por referirse este aspecto a la solución de la litis suscitada entre condóminos sobre derechos registrados bajo este régimen, lo que entra en la esfera de la competencia de atribución de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria conforme a lo previsto por los artículos 17 de la indicada Ley sobre Condominios y 102 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, los que fueron correctamente aplicados por el Tribunal a-quo en esta parte de su sentencia, por lo que esta Tercera Sala entiende que en este aspecto no puede ser criticada dicha decisión, sino que merece ser confirmada, ya que del examen de dicha sentencia se advierte que al ordenar dichas reparaciones a cargo del hoy recurrente, dichos jueces aplicaron de forma debida los textos legales indicados precedentemente, sin que se observe que al decidir en este sentido hayan incurrido en contradicción ni confusión de motivos, ni en la falta de ponderación de documentos esenciales como pretende el recurrente, ya que del examen de esta sentencia se advierte que el Tribunal Superior de Tierras examinó todos los documentos del proceso y en base a esta ponderación pudo llegar a la conclusión de que el recurrente había violado la ley de condominios, fundamentando su sentencia con motivos suficientes y pertinentes que la respaldan, por lo que se rechazan los medios primero y segundo invocados por el recurrente por ser improcedentes y mal fundados;

Considerando, que no obstante lo anterior, siguiendo con el análisis de dicha sentencia y frente a lo alegado por el hoy recurrente en los medios tercero y cuarto, en el sentido de que el Tribunal Superior de Tierras dictó una sentencia que desborda su competencia al ordenar una condenación en daños y perjuicios en provecho de la parte hoy recurrida, cuando acogió el ordinal tercero, literal c) de la sentencia de primer grado, que lo condenó al pago de una indemnización de \$400,000.00 como reparación de daños causados en el apartamento de dicha recurrida, al examinar la sentencia impugnada se advierte que al confirmar el Tribunal Superior de Tierras en todas sus partes la sentencia del primer grado y por consiguiente acoger la condenación a la parte hoy recurrente al pago de una indemnización de RD\$400,000.00, por concepto de reparación de los daños en el apartamento de la hoy recurrida, fundamentado en los artículos 1382 y 1383 del Código Civil, resulta evidente que el referido tribunal de alzada dictó una sentencia que transgrede los límites de su competencia, en razón de que dicha condenación se enmarca dentro de lo que corresponde a una demanda en daños y perjuicios de naturaleza personal, que constituye una acción ajena a la competencia de atribución de la Jurisdicción Inmobiliaria, la cual al ser una jurisdicción especializada, posee una competencia que está claramente definida en la ley que la regula, la núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, que en sus artículos 1 y 3 consagra el principio general de competencia de atribución de esta jurisdicción, que es para el conocimiento de los asuntos relativos *“al saneamiento y el registro de todos los*

derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana, garantizando la legalidad de su mutación o afectación”; textos que evidentemente fueron inobservados por el Tribunal Superior de Tierras al estatuir de manera principal sobre daños y perjuicios, que es una acción personal y no real;

Considerando, que en ese sentido y tal como lo alega el recurrente, al conocer y estatuir sobre esta parte de la demanda, originalmente intentada por la hoy recurrida, y fundamentarse para decidir en los artículos 1382 y 1383 del Código Civil, dicho tribunal violó las reglas de su competencia de atribución que al ser absoluta y de orden público se impone a todo juzgador, y que en el caso específico de la jurisdicción inmobiliaria le impide pronunciar condenaciones en daños y perjuicios reclamadas mediante una acción principal, como ocurrió en la especie, ya que el único caso en que excepcionalmente esta jurisdicción puede pronunciarse sobre daños y perjuicios, por acciones personales, es en el que está contemplado de manera expresa en el artículo 31 de la Ley núm. 108-05, el cual no aplica en el presente caso, en razón de que dicha condenación no fue pronunciada en ocasión de una demanda reconvenional incoada por el demandado para protegerse de alguna demanda temeraria, como lo permite el citado artículo, sino que la decisión de que se trata fue tomada por el Tribunal Superior de Tierras como parte de una acción principal relativa a una litis sobre derechos registrados bajo el régimen de condominios, por lo que al conocer en la especie sobre daños y perjuicios y pronunciar condenaciones por ese concepto, la Corte a-qua estatuyó sobre un aspecto ajeno a su competencia; en consecuencia, esta parte de su sentencia debe ser casada;

Considerando, que por tales razones se debe casar esta sentencia en la parte donde los jueces del Tribunal Superior de Tierras acogieron la sentencia de primer grado en cuanto al monto de RD\$400,000.00 ordenado como reparación en daños y perjuicios, puesto que al confirmar esta decisión los jueces del Tribunal a-quo dictaron una sentencia que desconoce las reglas de la competencia “*Rationae Materiae*”, que por ser de orden público y absoluta se impone a todos, tanto a las partes, como al juzgador; invadiendo con esta decisión la esfera de competencia que le corresponde a otra jurisdicción, lo que conduce a que dicha sentencia carezca de base legal en este aspecto, por lo que procede acoger los medios tercero y cuarto y casar parcialmente con envío la sentencia impugnada, en cuanto a la reparación en daños y perjuicios, así como procede rechazar el recurso en los demás aspectos, por haberse comprobado que en las otras partes de esta sentencia dichos jueces dictaron una correcta decisión;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría del que proviene la sentencia objeto del recurso, lo que aplica en la especie, pero con la particularidad de que al casarse esta sentencia por causa de incompetencia en cuanto al pronunciamiento de daños y perjuicios por haberse comprobado que este caso es de la competencia exclusiva de otra jurisdicción, de conformidad con lo previsto por el artículo 24 de la Ley núm. 834, esta Tercera Sala procederá a ordenar el envío del asunto así delimitado por ante el tribunal que debe conocer del mismo y lo designará en el dispositivo de la presente decisión;

Considerando, que según el artículo 65 de la ley sobre procedimiento de casación, toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas, pudiendo estas ser compensadas cuando la sentencia impugnada fuera casada por falta de base legal y por la violación de reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, lo que aplica en la especie;

Por tales motivos, **Primero:** Casa parcialmente la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 18 de febrero de 2014, en relación al apartamento núm. 401, del Condominio César Nicolás Penson, ubicado en el Solar núm. 3-A-Ref.-1, Manzana 386, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, en lo relativo a la condenación en daños y perjuicios, y envía el asunto así delimitado ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **Segundo:** Rechaza el presente recurso en sus demás aspectos; **Tercero:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y

Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 29 de abril de 2015, años 172° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.