

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 25 de septiembre de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: Luis Armando Heredia Díaz.

Abogado: Lic. Carlos A. Lorenzo Meran.

Recurridos: Juan Germán Arias Núñez y compartes.

Abogado: Lic. Antonio Rodríguez Pilier.

**SALAS REUNIDAS.**

*Casan/Rechazan.*

Audiencia pública del 10 de junio de 2015.  
Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad  
República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 25 de septiembre de 2013, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Luis Armando Heredia Díaz, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral No. 001-0122521-7, domiciliado y residente en los Estados Unidos de América; quien tiene como abogado constituido y apoderado al Licdo. Carlos A. Lorenzo Merán, dominicano, mayor de edad, abogado de los Tribunales de la República, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0766921-0, con estudio profesional abierto en la Av. San Vicente de Paul, No. 4, suite 202, esquina Curazao, Alma Rosa II, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo y domicilio *ad hoc* en la calle Pina No. 58, ciudad Colonial, Distrito Nacional; donde la parte recurrente hace formal elección de domicilio para los fines del presente acto;

Oído: al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído: al Licdo. Carlos A. Lorenzo Meran, abogado de la parte recurrente, Luis Armando Heredia Díaz, en la lectura de sus conclusiones;

Oído: al Licdo. Antonio Rodríguez Pilier, abogado de la parte recurrida, Juan Germán Arias Núñez, Francisca Custodio, Lorenza Del Carmen Grullón, Maritza De los Remedios Oviedo, Dalcy Mena Almonte, Neria Margarita Pérez y Lidia Alexandra Gorda de Payano, en la lectura de sus conclusiones;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto: el memorial de casación depositado el 08 de enero de 2014, en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente interpuso su recurso de casación, por intermedio de su abogado;

Visto: el memorial de defensa depositado el 07 de febrero de 2014, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo del Licdo. Antonio Rodríguez Pilier, abogado constituido de los recurridos;

Vista: la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, según lo dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 15 de abril de 2015, estando presentes los jueces: Julio César Castaños Guzmán, Miriam Germán Brito, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte de Justicia; asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Visto: el auto dictado el 27 de mayo de 2015, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella y Martha Olga García Santamaría, jueces de esta Suprema Corte, para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, según las Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;

Considerando: que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella refiere consta que:

- 1) Con motivo de una litis sobre derechos registrados con relación al solar No. 1-A, de la Manzana No. 1158, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original;
- 2) En fecha 30 de junio de 2009, el referido Tribunal dictó la decisión No. 2127, con el dispositivo siguiente: **“Primero:** *Acoge parcialmente, las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Antonio Rodríguez Pilier, actuando a nombre y representación de los señores Germán Arias Núñez, Francisca Custodio, Lorenza del Carmen Grullón, Maritza de los Remedios Oviedo L., Dalcy Mena Almonte, Neria Margarita Pérez y Lidia Alexandra Gorda de Payano, por las motivaciones indicadas;* **Segundo:** *Declara, en cuanto a la forma, buena y válida la intervención voluntaria realizada por el Lic. Rafael Antonio Cruz Martínez, actuando en representación del Sr. Luis Armando Heredia, en cuanto al fondo de su intervención, rechaza, las conclusiones vertidas en audiencia pública, por improcedente;* **Tercero:** *Declara, que tanto el Sr. Luis Alberto Santiago Bonilla y el Sr. Luis Armando Heredia Díaz, han violado la Ley núm. 5038 sobre Condominio y el Reglamento del Condominio Ana Adela I, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 1-A, de la Manzana núm. 1158, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, en perjuicio de los señores Juan Germán Arias Núñez, Francisca Custodio, Lorenza del Carmen Grullón, Maritza de los Remedios Oviedo L., Dalcy Mena Almonte, Neria Margarita Pérez y Lidia Alexandra Gorda de Payano;* **Cuarto:** *Ordena la demolición total de la cafetería o negocio de nombre D’Arqui Stilo Gourmet, ubicada en los parqueos y área de uso común que pertenecen al Condominio Adela I, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 1-A, de la Manzana núm. 1158, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional. Así mismo, ordena la apertura del callejón de uso común de los condominios. Así como ordena el retiro de las sillas, mesas paraguas, ubicados en la acera que circundan el citado condominio;* **Quinto:** *Ordena, que el uso de la fuerza pública quede a cargo del Abogado del Estado, en cuanto a la ejecución de esta decisión;* **Sexto:** *Condena en costas del procedimiento, al Lic. Rafael Antonio Cruz Martínez abogado representante del Sr. Luis Armando Heredia Díaz interviniente voluntaria, a favor y provecho del Lic. Antonio Rodríguez, abogado representante de la parte demandante”;*
- 3) Con motivo del recurso de apelación interpuesto, intervino la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 16 de marzo de 2010, y su dispositivo es el siguiente: **“Primero:** *Se declara inadmisibles, por los motivos en esta sentencia, los recursos de apelación interpuestos en fechas: a) 28 de octubre del año 2009, por el Lic. Carlos A. Lorenzo Merán y el Lic. Rafael Antonio Cruz Martínez, en nombre y representación del Lic. Rafael Antonio Cruz Martínez; b) 29 de octubre del año 2009, por el Lic. Carlos A. Lorenzo Merán, a nombre y en representación del señor Luis Alberto Santiago Bonilla, contra la Decisión núm. 2127, dictada por la Sala núm. 1 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 30 de junio del año 2009, en relación con el Solar núm. 1-A, de la Manzana núm.*

1158, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional; **Segundo:** Por los motivos expuestos en los considerandos de la presente, ordena compensar las costas del procedimiento”;

- 4) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 07 de diciembre de 2011, mediante la cual se casó la decisión impugnada, por haber incurrido en el vicio de falta de base legal;
- 5) Para conocer nuevamente el proceso y dentro de los límites del envío fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual, como tribunal de envío, dictó la sentencia ahora impugnada, en fecha 28 de octubre de 2013; siendo su parte dispositiva: **“Primero:** Acoge, en la forma y rechaza, en el fondo el recurso de apelación interpuesto mediante la instancia depositada en la Secretaría General del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en fechas 28 y 29 de octubre del 2009, por el Licdo. Carlos A. Lorenzo Meran, en nombre y representación del Lic. Rafael Ant. Cruz Martínez y el señor Luis A. Santiago Bonilla, interpuesto contra la sentencia No. 2127 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 30 de junio de 2009, en relación a la litis sobre derechos registrados del solar No. 1-A, manzana No. 1158, D.C. No. 1 del Distrito Nacional; **Segundo:** En cuanto a las conclusiones principales procede rechazarla en el fondo por improcedente, mal fundada y carente de base legal; y en la acotación que se le hace al ordinal sexto de la decisión No. 2127 referida, procede Acogerla por ser justa; **Tercero:** Modifica la decisión No. 2127 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 30 de junio de 2009 en el ordinal Sexto, para que diga, condena en costas del procedimiento a la parte sucumbiente señor Luis Armando Heredia Díaz, representado por el Licdo. Rafael Antonio Cruz Martínez, a favor y provecho del Licdo. Antonio Rodríguez Pillier; **Cuarto:** Confirma con modificaciones la sentencia No. 2127, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 30 de junio de 2009, en relación a la litis sobre Derechos Registrados del solar No. 1, manzana No. 1158, del D. C. No. 1 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo confirma por propia autoridad, dice como sigue: **PRIMERO:** Acoge parcialmente, las conclusiones vertidas en audiencia por el Dr. Antonio Rodríguez Pillier, actuando a nombre y representación de los señores Germán Arias Núñez, Francisca Custodio, Lorenza del Carmen Grullón, Maritza de los Remedios Oviedo L., Dalcy Mena Almonte, Neria Margarita Pérez y Lidia Alexandra Gorda de Payano, por las motivaciones indicadas; **Segundo:** Declara, en cuanto a la forma, buena y válida la intervención voluntaria realizada por el Lic. Rafael Antonio Cruz Martínez, actuando en representación del Sr. Luis Armando Heredia, en cuanto al fondo de su intervención, rechaza, las conclusiones vertidas en audiencia pública, por improcedente; **Tercero:** Declara, que tanto el Sr. Luis Alberto Santiago Bonilla y el Sr. Luis Armando Heredia Díaz, han violado la Ley núm. 5038 sobre Condominio y el Reglamento del Condominio Ana Adela I, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 1-A, de la Manzana núm. 1158, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, en perjuicio de los señores Juan Germán Arias Núñez, Francisca Custodio, Lorenza del Carmen Grullón, Maritza de los Remedios Oviedo L., Dalcy Mena Almonte, Neria Margarita Pérez y Lidia Alexandra Gorda de Payano; **Cuarto:** Ordena la demolición total de la cafetería o negocio de nombre D’Arqui Stilo Gourmet, ubicada en los parqueos y área de uso común que pertenecen al Condominio Adela I, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 1-A, de la Manzana núm. 1158, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional. Así mismo, ordena la apertura del callejón de uso común de los condominios. Así como ordena el retiro de las sillas, mesas paraguas, ubicados en la acera que circundan el citado condominio y ACOGE el ordinal segundo de las conclusiones de la parte recurrida que dice: “Ordenar el uso de la fuerza pública a los fines de que realice, bajo la supervisión del abogado del estado de los ocupantes del área común del Condominio Ana Adela I y de sus aceras frontales, así como la total y completa demolición de todas estructuras construidas en dicha área común por el propietario y lo ocupantes del apartamento No. 301 y de cualquier otra persona en tal área o en sus aceras, ordenando que sea devuelta a su estado arquitectónico original el área común ocupada y violada por tales personas y además el ordinal quinto que dice: Condenar a la parte demandada (hoy recurrente) en la presente litis al pago de un astreinte, a favor y en provecho de la parte demandante (hoy aquí recurrida) por un valor de Diez Mil pesos dominicanos (RD\$10,000.00) diarios, después que la sentencia que sobrevenga adquiera la autoridad total y definitivamente las instalaciones y estructuras construidas en las áreas comunes del edificio por el propietario del Apartamento No. 301 del

*condominio Ana Adela I y/o por las personas que con el consentimiento de este habitan el mismo y sin haber permitido a todos los condóminos de este edificio el pleno uso, goce y disfrute de todas las áreas comunes por ellos violadas conforme a las disposiciones tanto de la ley No. 5038 como a las del Reglamento de Copropiedad y de la Administración del Condominio Adela I; Quinto: Ordena, que el uso de la fuerza pública quede a cargo del Abogado del Estado, en cuanto a la ejecución de esta decisión; Sexto: Condena en costas del procedimiento, al Lic. Rafael Antonio Cruz Martínez abogado representante del Sr. Luis Armando Heredia Díaz interviniente voluntario, a favor y provecho del Lic. Antonio Rodríguez, abogado representante de la parte demandante”;*

**Considerando:** que la recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación: **“Primer medio: Desnaturalización de los hechos; Segundo medio: Inobservancia de la Ley; Tercer medio: Violación de la ley”;**

**Considerando:** que, en el desarrollo de su primer y segundo medio de casación, los cuales se reúnen para su solución, por así convenir al caso, el recurrente alega, en síntesis, que:

La persona que debió ser condenada en costas era el señor Luis Santiago Bonilla, ya que el Tribunal A-quo aseveró que era el propietario legal del apartamento tras examinar la certificación de estatus legal del inmueble; sin embargo, en la sentencia impugnada resultó condenado al pago de costas el señor Luis Armando Heredia Díaz;

El Tribunal A-quo al dictar su sentencia lo hizo en una clara y evidente inobservancia del artículo 66 de la Ley No. 108-05, que establece que los sucumbientes en un proceso judicial serán condenados en costas; puesto que el sucumbiente es el propietario del inmueble, señor Luis Santiago Bonilla y no el señor Luis Armando Heredia Díaz;

**Considerando:** que la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, en su artículo 66, y el Reglamento de los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliaria, en su artículo 88, establecen respecto de las costas, lo siguiente:

*“Art. 66: En todos los procesos judiciales conocidos por ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria con excepción del saneamiento, se podrá condenar al pago de las costas a la parte que sucumba, el tribunal apoderado aprueba las mismas de acuerdo con la ley”;*

*Art. 88: En todo proceso judicial iniciado ante los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el Juez o el Tribunal apoderado, a petición de parte, podrá condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento, así como su distracción en beneficio del abogado que las avanzó”;*

**Considerando:** que la sentencia recurrida consigna, en su Décimo *“Considerando”* que:

*“Es irrefutable que el señor Luis Alberto Santiago Bonilla, es el propietario del apartamento No. 301, del condominio Ana Adela I, según lo prueba la certificación del Registro de Título del Distrito Nacional de fecha 15 de junio del año 2007, el cual se encuentra amparado por el Certificado de Título No. 76-4510, inscrito en el libro de Títulos No. 1176, folio 72 Hoja 119; y asimismo, conforme a la certificación del preindicado Registro de Títulos, de fecha 12 de noviembre del año 2012, ambas certificaciones demuestran y prueban que, desde el día 05 de julio de 1992 el único propietario del apartamento No. 301 del condominio Ana Adela I ha sido y es el señor Luis Alberto Santiago Bonilla. Se ha denunciado que la forma de procede de las personas que ocupan el apartamento No. 301 del condominio Ana Adela I, propiedad del señor Santiago Bonilla, provoca una perturbación jurídica, social y psicológica, ya que el referido comercial instalado ocasiona un estado de inseguridad y perturbación permanente no solo para los Condóminos del Ana Adela I, sino también para sus vehículos (...);”*

**Considerando:** que, la facultad que tienen los jueces del fondo de apreciar soberanamente las pruebas que se les aporten y de esa apreciación formar su criterio sobre la realidad de los hechos en que las partes sustentan sus respectivas pretensiones, permite a éstos, entre pruebas disímiles, fundamentar sus fallos en aquellas que les merezcan más créditos y descartar las que, a su juicio, no guarden armonía con los hechos de la causa; cuestión que escapa al control de la casación, salvo cuando incurran en desnaturalización de los hechos y documentos de la causa

**Considerando:** que ciertamente en el caso de que se trata, se advierte, que el Tribunal A-quo hizo una ponderación de los documentos aportados por las partes, con incidencia en la solución de los hechos del proceso y con relación a los cuales y en uso de su soberano poder de apreciación llegaron a la conclusión de que el

propietario del inmueble es el señor Luis Alberto Santiago Bonilla, quien figura como propietario en el Certificado de Título No. 76-4510, inscrito en el libro de Títulos No. 1176, folio 72 Hoja 119;

**Considerando:** que la Ley No. 5038, sobre Condominios, establece que:

*“Art. 7. Cada propietario atenderá, a su costa, a la conservación y reparación de su propio piso, departamento vivienda o local. No podrá hacer innovaciones o modificaciones que puedan afectar la seguridad o estética del edificio o los servicios comunes; ni destinarlo a fines distintos a los previstos en el reglamento del edificio, y en caso de duda, a aquellos que deban presumirse por la naturaleza del edificio y su ubicación; ni perturbar la tranquilidad de los vecinos o ejercer actividades contrarias a la moral y a las buenas costumbres o que comprometan la seguridad del inmueble.*

*Art. 8. Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para construir nuevos pisos o realizar obras o instalaciones nuevas que afecten el edificio o sus dependencias, salvo disposición contraria en el reglamento. Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para modificar los acuerdos que declaren, extiendan o restrinjan el número de las cosas comunes o que limiten la copropiedad”;*

**Considerando:** que de conformidad a lo establecido en el artículo 66 de la Ley No. 108-05, en el sentido de que, salvo en los casos de saneamiento, *“los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria podrán condenar al pago de las costas a la parte que sucumba...”*, al tratarse de una litis sobre derechos registrados y haber sido solicitada las costas por ambas partes, los jueces de fondo no pueden dejar de condenar al pago de las mismas; que en el presente caso obtuvo ganancia de causa la parte demandante, señores Juan Germán Arias Núñez, Francisca Custodio, Lorenza del Carmen Grullón, Maritza de los Remedios Oviedo L., Dalcly Mena Almonte, Neria Margarita Pérez y Lidia Alexandra Gorda de Payano, representados por el Dr. Antonio Rodríguez Pillier, sucumbiendo en sus pretensiones la parte demandada, señores Luis Alberto Santiago Bonilla y Luis Armando Heredia Díaz;

**Considerando:** que al haber confirmado el Tribunal A-quo que *“desde el día 05 de julio de 1992 el único propietario del apartamento No. 301 del condominio Ana Adela I ha sido y es el señor Luis Alberto Santiago Bonilla”*, resulta que es éste quien ha sido condenado en su calidad de propietario, de conformidad con la Ley No. 5038, y por tanto sucumbido en sus pretensiones;

**Considerando:** que, en las circunstancias descritas, los jueces del fondo debieron condenar en costas al propietario, señor Luis Alberto Santiago Bonilla, y no, como al efecto condenaron, al señor Luis Armando Heredia Díaz, quien no ha sido juzgado como propietario; en consecuencia, procede la casación de ese aspecto de la sentencia recurrida, poniendo las mismas a cargo del señor Luis Alberto Santiago Bonilla, como se hace constar en el dispositivo de esta sentencia;

**Considerando:** que en su Tercer medio de casación, el recurrente alega, en síntesis, que:

Los recurridos desde el inicio de su demanda original carecían de calidad para demandar, en virtud de que la persona elegida como Administrador del condominio es la competente para interponer acciones a nombre de este, como se dispone en la Ley 108-05 y en los Estatutos Sociales del Condominio Ana Adela I;

**Considerando:** que el artículo 5 de la Ley No. 5038, sobre Condominios, dispone que: *“Los derechos de cada propietario de las cosas comunes son inseparables de la propiedad de sus respectivos pisos, departamentos o locales. Sin necesidad de mención especial, estos derechos pasan al adquirente de un derecho real, principal o accesorio, sobre la parte dividida del inmueble”;*

**Considerando:** que el Reglamento del Estatuto de la Copropiedad y de la Administración del Condominio Ana Adela I, en su artículo 27 literal g), señala que una de las obligaciones y facultades del Administrador es *“demandar ante el tribunal de tierras a causa de las violaciones a las normas de convivencia cuando no lo hubieran hechos los interesados”;*

**Considerando:** que, en este sentido la sentencia recurrida establece:

*“con respecto a la falta de calidad como ha sido planteada por los recurrentes, estas se ha demostrado de conformidad con sus respectivos duplicados de títulos de propiedad, así como de las respectivas certificaciones*

*oficiales emitidas por el Registro de Título del Distrito Nacional, los señores Juan German, Francisca Custodio, Lorenza Del Carmen, Maritza de los Remedios, Dalcy Mena, Neria Margarita y Lidia Alezandra, son los propietarios de los apartamentos 201, 103, 203, 303, 402, 404 y 403, respectivamente del condominio Ana Adela I, que yace en el expediente; y en virtud de los artículos 5 de la Ley No. 5038, y 27 literal g, del reglamento de copropiedad y administración del condominio Ana Adela I, así como de las supra señaladas certificaciones de Registro de Títulos, queda claramente demostrada y probada la calidad de los hoy aquí recurridos como demandantes por ante la jurisdicción inmobiliaria por las violaciones que la recurrente comete contra el régimen de condominios del Ana Adela I”;*

**Considerando:** el artículo 9 de la Ley No. 5038, sobre Condominios indica lo siguiente:

*“A los fines de la buena administración y goce de las cosas comunes y por el solo hecho de quedar organizada la propiedad en la forma que establece esta ley, todos los propietarios de los pisos, departamentos, viviendas y locales del inmueble forman, obligatoriamente y de pleno derecho, un consorcio, con personalidad jurídica, que frente a los terceros y a los mismos propietarios actuará como representante legal de todos los propietarios por intermedio de un administrador. Los poderes del consorcio de propietarios, aún al dictar o modificar el reglamento, se limitan a las medidas de aplicación colectivas que conciernen exclusivamente al goce y administración de las cosas comunes”;*

**Considerando:** que sin perjuicio de lo previsto en la Ley No. 5038, sobre Condominios, particularmente en sus artículos 12 y 15 y siempre que el reglamento de administración de condominio no disponga en sentido contrario, los condóminos gozan de la calidad para ejercer sus derechos individuales;

**Considerando:** que en virtud de lo precedentemente expuesto, resulta que estas Salas Reunidas juzgan conforme a Derecho la decisión del Tribunal A-quo al considerar que los demandantes, en el caso *sui generis* decidido, están provistos de calidad para actuar por ante la jurisdicción inmobiliaria, sin que fuese menester la figura del administrador, ya que no se trata de una actuación del consorcio de propietarios, sino de algunos de los condóminos en ejercicio de sus derechos individuales sobre las cosas comunes del inmueble;

**Considerando:** que el examen del fallo impugnado pone de manifiesto que la misma contiene una exposición suficiente de los hechos y de derecho, lo cual ha permitido a esta Corte verificar que dicho fallo es el resultado de una correcta aplicación de la ley;

**Considerando:** que el examen de la decisión impugnada y de los documentos a que la misma se refiere, pone de manifiesto que la sentencia recurrida contiene una adecuada relación de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que la justifican; lo que le ha permitido a estas Salas Reunidas, como Corte de Casación, verificar que en el caso se hizo una correcta aplicación de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios denunciados por la parte recurrente; por lo que, procede rechazar el recurso de casación de que se trata;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

### **FALLAN:**

**PRIMERO:** Casan por vía de supresión y sin envío, la sentencia dictada por Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 25 de septiembre de 2013, en lo relativo a la condenación en costas contra el señor Luis A. Heredia Díaz y las pone a cargo del señor Luis Alberto Santiago Bonilla, quien ha sido condenado en su calidad de propietario y por tanto sucumbido en sus pretensiones; **SEGUNDO:** Rechazan en cuanto a sus demás aspectos el presente recurso de casación; **TERCERO:** Compensan las costas del procedimiento.

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha 28 de mayo de 2015; y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena y Juan

Hirohito Reyes Cruz. 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 ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.