

SENTENCIA DEL 19 DE AGOSTO DE 2015, NÚM. 62

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 18 de marzo del 2011.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Rafael Mercedes Paulino Valera.
Abogados:	Licdos. Jottin Cury y Ramón Emilio Hernández Reyes.
Recurrido:	Alba Azcona Pimentel.
Abogado:	Lic. Víctor Gerónimo.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 19 de agosto 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 Rafael Mercedes Paulino Valera, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1336481-4, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 18 de marzo del 2011, 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. Ramón Emilio Hernández Reyes, abogado del recurrente Rafael Mercedes Paulino Valera;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Víctor Gerónimo, abogado de la recurrida Alba Azcona Pimentel;

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 12 de mayo del 2011, suscrito por los Licdos. Jottin Cury hijo y Ramón Emilio Hernández Reyes, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0063409-6 y 001-0081394-8, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 7 de junio del 2011, suscrito por el Lic. Víctor Gerónimo, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0338821-1, abogado de la recurrida;

Que en fecha 13 de julio de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 17 de agosto 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 Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, 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 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta lo siguiente: **a)** que en relación a la Demanda en Violación de Régimen de Condominio, en el Solar núm. 8-Refundido, de la Manzana núm. 420, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, (Apartamento A-102, Condominio Plaza Independencia), el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en el Distrito Nacional, dictó la Decisión núm. 2647 del 28 de julio de 2009, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge, parcialmente, las conclusiones vertidas en audiencia por el Licdo. Víctor Gerónimo, actuando a nombre y representación de Alba Azcona Pimentel, por las motivaciones indicadas; **Segundo:** Pronuncia, el desistimiento de la parte demandada intentada en contra del Sr. Domingo Reyes, por haber desistido del demandante; **Tercero:** Rechaza, las conclusiones vertidas en audiencia por el Licdo. Plinio Alexander Abreu, actuando en representación de la parte demandada, Sr. Rafael Mercedes Paulino; **Cuarto:** Declara, en cuanto a la forma, buena y válida la intervención voluntaria realizada por el Licdo. Plinio Alexander Abreu, actuando en representación de sí mismo, en su calidad de propietario, en cuanto al fondo de su intervención, rechaza, las conclusiones vertidas en audiencia pública, por improcedentes; **Quinto:** Declara, que tanto el señor Rafael Mercedes Paulino y el Sr. Plinio Alexander Abreu Mustafá, han violado la Ley 5038, sobre Condominios y el Reglamento del Condominio Plaza Independencia, según se ha expuesto en el cuerpo de la decisión, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 8-Refund., de la Manzana 420 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, en perjuicio de Alba Azcona Pimentel; **Sexto:** Otorga, un plazo de seis (6) meses, a partir de la notificación de la presente sentencia por acto de aguacil, al Sr. Rafael Mercedes Paulino y Plinio Alexander Abreu Mustafá, para proceder a la mudanza a otro lugar, del colmado negocio Liquor Store Independencia, que opera en el apartamento núm. A-102 del Condominio Plaza Independencia; **Séptimo:** Prohíbe, al negocio o colmado que opera en el Apartamento A-102, de Condominio Plaza Independencia, mientras se prepara para su traslado, el uso del área común y área de parqueos de otros condominios y cualquier otra área del condominio Plaza Independencia, que no sea la de uso y disfrute del apartamento A-102, para uso distinto a lo convenido en el Reglamento y la Ley, quedando prohibido terminantemente, en estos lugares la colocación de sillas y mesas plásticas y aún en su propio parqueo (s) fomentada por el negocio de colmado, Liquor Store Independencia. Además, quedan prohibidas, las reuniones de personas físicas o morales, sociedades, amigos, ajenas al Condominio Plaza Independencia, auspiciada por el negocio, colmado o Liquor Store Independencia, propiedad de Rafael Mercedes Paulino o cualquier otra persona que al momento se encuentre detentando o usufructuando el referido negocio; **Octavo:** Ordena, al Sr. Plinio Alexander Abreu, que la estructura del apartamento A-102, del Condominio Plaza Independencia, retornarla a su estado original, eliminando todo lo que fue agregado o modificado sin la autorización del Consorcio de Propietarios del referido condominio; **Noveno:** Concede, el uso de la fuerza pública en caso de que sea necesario, para la ejecución de la presente sentencia, quedando a cargo del Abogado del Estado; **Décimo:** Condena, en costas del procedimiento, al Licdo. Plinio Alexander Abreu, actuando por sí en su calidad de interviniente voluntario y como representante del Sr. Rafael Mercedes Paulino, a favor y provecho del Licdo. Víctor Gerónimo, abogado representante de la parte demandante; **Undécimo:** Ordena, al Secretario del Tribunal de Tierras, una vez finalizada la litis y esta sentencia adquiera autoridad de cosa irrevocablemente juzgada, desglosar en manos del Licdo. Plinio Alexander Abreu Mustafá, previa identificación, el siguiente documento: La constancia anotada en el Certificado de Título que ampara el derecho registrado del apartamento A-102 del Condominio Plaza Independencia, edificado sobre el Solar 8-Refund., Manzana 420 del DC 1 del DN, propiedad de Plinio Alexander Abreu Mustafá; **Comuníquese:** Al Registro de Títulos del Distrito Nacional y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para fines de ejecución de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto en fecha 20 de enero de 2010, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación, cuyo dispositivo es el siguiente: “**1ro.:** Se rechaza el pedimento incidental de inadmisibilidad del recurso de apelación presentado por la parte recurrida por falta de sustentación jurídica; **2do.:** Desestima el recurso de apelación interpuesto por el Lic. Plinio Alexander Abreu

Mustafá, en fecha 20 de enero del año 2010, actuando a nombre y representación del señor Rafael Mercedes Paulino Valera, pues una misma persona no puede incoar dos recursos de apelación contra la misma decisión; **3ero.:** Se declara irrecible la apelación incidental presentada por el Lic. Víctor Gerónimo, actuando a nombre y representación de la señora Alba Azcona Pimentel, representando el Condominio Plaza Independencia, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; **4to.:** Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 20 de enero del año 2010, por el Dr. Santiago Sosa Castillo y Lic. Franklin Moisés Araujo Carela, quienes actúan a nombre y representación de los señores Rafael Mercedes Paulino Valera y Plinio Alexander Abreu Mustafá, contra la Decisión núm. 2647, de fecha 28 del mes de julio del año 2009, dictada por un Juez de Tierras de Jurisdicción Original, con asiento en el Distrito Nacional, en relación con una demanda en violación al Régimen de Condominio, referente al Apartamento A-102, ubicado en el Solar núm. 8-Refund., Manzana 420, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional; **5to.:** Se rechaza el pedimento de fusión de los recursos incoado por el Lic. Plinio Alexander Abreu Mustafá, actuando a nombre y representación del señor Rafael Mercedes Paulino y el interpuesto por el Dr. Santiago Sosa Castillo y Lic. Franklin Moisés Araujo Carela, actuando a nombre y representación del señor Rafael Mercedes Paulino y Lic. Plinio Alexander Abreu Mustafá, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **6to.:** Se rechaza el recurso de apelación interpuesto por el Dr. Santiago Sosa Castillo y Franklin Araujo Carela, actuando a nombre y representación de los señores Plinio Alexander Abreu Mustafá y Rafael Mercedes Paulino Valera, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **7mo.:** Se rechazan en parte las conclusiones presentadas por la parte recurrente, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión; **8vo.:** Se acogen en parte las conclusiones presentadas por la parte recurrida, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **9no.:** Confirma con modificaciones que no alteran su contenido la Decisión núm. 2647, de fecha 28 del mes de julio del año 2009, dictada por un Juez de Tierras de Jurisdicción Original, referente a una demanda en violación de Régimen de Condominio, en relación al Solar núm. 8-Refund., de la Manzana núm. 420, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, (Apartamento A-102, Condominio Plaza Independencia), cuyo dispositivo se regirá de la siguiente manera: **“Primero:** Acoge, parcialmente, las conclusiones vertidas en audiencia por el Licdo. Víctor Gerónimo, actuando a nombre y representación de Alba Azcona Pimentel, por las motivaciones indicadas; **Segundo:** Pronuncia, el desistimiento de la parte demandada intentada en contra del Sr. Domingo Reyes, por haber desistido del demandante; **Tercero:** Rechaza, las conclusiones vertidas en audiencia por el Licdo. Plinio Alexander Abreu, actuando en representación de la parte demandada, Sr. Rafael Mercedes Paulino; **Cuarto:** Declara, en cuanto a la forma, buena y válida la intervención voluntaria realizada por el Licdo. Plinio Alexander Abreu, actuando en representación de sí mismo, en su calidad de propietario, en cuanto al fondo de su intervención, rechaza, las conclusiones vertidas en audiencia pública, por improcedentes; **Quinto:** Declara, que tanto el señor Rafael Mercedes Paulino y el Sr. Plinio Alexander Abreu Mustafá, han violado la Ley 5038, sobre Condominios y el Reglamento del Condominio Plaza Independencia, según se ha expuesto en el cuerpo de la decisión, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 8-Refund., de la Manzana 420 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, en perjuicio de Alba Azcona Pimentel; **Sexto:** Otorga, un plazo de seis (6) meses, a partir de la notificación de la presente sentencia por acto de aguacil, al Sr. Rafael Mercedes Paulino y Plinio Alexander Abreu Mustafá, para proceder a la mudanza a otro lugar, del colmado negocio Liquor Store Independencia, que opera en el apartamento núm. A-102 del Condominio Plaza Independencia; **Séptimo:** Se ordena suspender el funcionamiento a partir de la notificación de esta sentencia del colmado o negocio Liquor Store, objeto de esta litis, ubicado en el apartamento A-102, del Condominio Plaza Independencia, construido en el Solar núm. 8-Refund., Manzana 420, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, y por vía de consecuencia se prohíbe la colación de sillas, mesas en el área común y en lugares destinados a parqueos de este condominio, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Octavo:** Ordena al Sr. Plinio Alexander Abreu, retornar a su estructura original el Apartamento A-102, del Condominio Plaza Independencia, eliminando todo lo que fue agregado o modificado sin la autorización del Consorcio de Propietarios del referido condominio; **Noveno:** Se pone a cargo del Abogado del Estado, previo cumplimiento de las disposiciones legales la ejecución del ordinal séptimo de esta sentencia en caso de desacato a lo ordenado; **Décimo:** Condena en costas del procedimiento, al Licdo. Plinio Alexander Abreu, actuando por sí en su calidad de interviniente voluntario y como representante del Sr. Rafael Mercedes Paulino, a favor y provecho del Licdo. Víctor Gerónimo, abogado representante de la parte demandante; **Undécimo:** Ordena al Secretario del

*Tribunal de Tierras, una vez finalizada la litis y esta sentencia adquiere autoridad de cosa irrevocablemente juzgada, desglosar en manos del Licdo. Plinio Alexander Abreu Mustafá, previa identificación, el siguiente documento: La constancia anotada en el Certificado de Título que ampara el derecho registrado del Apartamento A-102 del Condominio Plaza Independencia, edificado sobre el Solar 8-Refund., Manzana 420 del DC 1 del DN, propiedad de Plinio Alexander Abreu Mustafá; **10mo.:** Ordena el desglose de la Constancia Anotada del Certificado de Título núm. 82-179, que ampara el derecho de propiedad del Apartamento A-102, del Lic. Plinio Alexander Abreu Mustafá, documento que solo podrá ser entregado al propietario o a su representante con poder expreso; **11vo.:** Se ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, en virtud del artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, cancelar la anotación que se hizo en el Apartamento No. A-102, del Condominio Plaza Independencia, ubicado en el Solar 8-Refund., Manzana 420 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, en virtud del artículo 135 del mismo Reglamento, pues esta litis fue fallada; **12vo.:** Se compensan las costas; **13vo.:** Se ordena al Secretario del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, enviar una copia certificada de esta sentencia a la Registradora de Títulos y al Abogado del Estado, para los fines de lugar”;*

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa; **Segundo Medio:** Exceso de poder, violación al derecho de propiedad y a la libertad de comercio;”

Considerando, que por tratarse el segundo medio en lo inherente a la violación de los artículos 50 y 51 de la Constitución de la República, esta Sala de la Suprema Corte de Justicia lo examinará en primer término, por cuanto atañe según el recurrente, a la libertad de empresa y al derecho de propiedad, lo que debe ser evaluado previo a los demás medios, por ser de naturaleza constitucional;

Considerando, que con relación a la alegada violación, la recurrente invoca en síntesis lo siguiente: “que el Reglamento del Condominio Plaza Independencia no pone limitación al tipo de negocio que pueda ser instalado en los locales comerciales que forman parte del mismo, la única limitación hasta tanto el reglamento sea modificado y se prohíba algún tipo de negocio, es que los mismos sean de lícito comercio; y el negocio del hoy recurrente es un colmado y liquor store, es de lícito comercio, asimismo la sentencia impugnada al impedirle al ahora recurrente desarrollar su legítimo negocio esta violentando el artículo 50 de la Constitución de la República, el cual expresa lo siguiente: El Estado reconoce y garantiza la libre empresa comercio e industria; y el artículo 51 que establece: El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad; la propiedad tiene una función social que implica obligaciones, toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes;

Considerando, que al examinar la sentencia impugnada se advierte que para rechazar el recurso de apelación interpuesto por el hoy recurrente y acoger las conclusiones de la parte hoy recurrida, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central estableció los motivos siguientes: “Que este Tribunal procede a ponderar los alegatos de las partes y hemos podido constatar que la situación planteada se refiere en síntesis a una demanda incoada por la señora Alba Azcona Pimentel, en su calidad de propietaria del Apartamento A-402, del Condominio Plaza Independencia por supuesta violaciones de la Ley 5038, sobre Condominio y al Reglamento solicitando que se cumpla con los mismos, pedimento que ha sido respaldado por otros condomines, dando aquiescencia oral y escrita, según legajos del expediente, situación que es negada por la parte hoy recurrente, pues entiende que puede poner en el lugar cualquier negocio y que esta señora necesita una autorización de los condomines para actuar en justicia; que en cuanto a las calidades de los recurrentes, no se está cuestionando la calidad de propiedad y de inquilino de los recurrentes, sino el tipo de negocio que ha puesto el señor Rafael Mercedes Paulino, en el apartamento A-102, del Condominio Plaza Independencia, quien el ser interrogado ante la Jurisdicción Original en audiencia de fecha 11 del mes de marzo del año 2009, manifestó: “*Magistrado esto es una zona turística, que andan locos, limpia botas, de todo, he tratado de no tener problemas, mi negocio está en la Independencia, no puedo tener control, desde la Avenida Máximo Gómez, se ven las prostitutas, homosexuales, de todo;*” situación que advierte este Tribunal que es la misma planteada por la hoy recurrida en su demanda, pues ha alegado entre otras cosas que: “*en ese lugar lo que van son prostitutas con navajas en las manos, se disputan los hombres, van muchos turistas, que las mujeres están a veces casi desnudas, que gritan, están borrachos, que se ven actos obscenos;*” y como se puede constatar en las notas de audiencia de Jurisdicción Original, (que dado el

carácter devolutivo de la apelación), hemos leído de Jurisdicción Original, la parte demandante (Sra. Alba Azcona) recibió el apoyo de otros copropietarios que viven en este condominio, que han manifestado que se encuentran alarmados, por los actos reñidos con la moral, dicen ver en ese lugar, denominado Liquor Store (tienda de licor), y hemos encontrado entre legajos el original de una lista de firmas de 24 residentes del condominio, de fecha 30 del mes de agosto del año 2010, que reposa en el expediente que manifiestan su inconformidad por el funcionamiento de este negocio, o sea dan aquiescencia a los reclamos de la señora Alba Azcona Pimentel, por lo tanto este Tribunal ha podido verificar por las pruebas que reposan en el expediente y en la instrucción de este proceso, que es un hecho cierto que en ese lugar están violando reglas de comportamiento y convivencia, las cuales se encuentran previstas en las disposiciones de los artículos 32, 24 letra (b) y (c), 46 y 56 del Reglamento de este Condominio, los cuales establecen claramente el derecho y el comportamiento que deben tener todos los propietarios y otras personas que viven en el mismo; así como que se está violando área común con mesas y sillas; que en cuanto a que el apartamento alquilado es un local comercial y que los Reglamentos no estipulan que tipo de negocio puede ponerse, tenemos a que si bien es verdad que en Reglamento de la Constitución del Condominio solo dice Apartamento A-101, local comercial, con área de 145.88 mts², el artículo 32 de la constitución del mismo y su reglamento, estipulan refiriéndose a los propietarios “que en el disfrute y aprovechamiento de su vivienda tendrá que sujetarse obligatoriamente, al destino que se haya asignado en la declaración de Constitución del Condominio, debiendo ajustar en todo momento su conducta al orden, disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecidas por la ley, las buenas costumbres, el Reglamento y el propietario es responsable directamente de las violaciones a las normas de convivencia y de los demás daños morales ocasionados por familiares, visitas y a los demás vecinos, y a las partes comunes del edificio, por las personas que ocupen su vivienda y el artículo 42, leemos en la letra (b) que nos dice que *“debe responder de la moralidad, buenas costumbres y cumplimiento del Reglamento por parte del arrendatarios;”* por lo tanto el alegato de que no dice que negocio se puede poner, carece de sustentación jurídica y no puede ser tomado para violentar lo establecido en la Ley de Condominio y el Reglamento de este Condominio, (observando el Tribunal que ha depositado como medio probatorio una certificación de la Fiscalía, que testimonia que no existe registrada denuncia de querellas contra ese colmado, pero esto no es prueba fehaciente de cómo es la cotidianidad en este negocio, pues existen pruebas fehacientes de los actos denunciados y que se está violando el área común, para vender bebidas alcohólicas; que este Tribunal entiende que en ningún momento se está violando el derecho de propiedad del señor Plinio Alexander Abreu Mustafá, sino que su apartamento está sometido al Régimen de Condominios y al Reglamento de Constitución del mismo, acuerdo que se imponen a todos y que él ha irrespetado, usando áreas comunes para el uso particular de su apartamento, así como alquilado el mismo, para un negocio que altera las normas de orden social y de buenas costumbres que debe imperar en dicho Condominio, pues no debe olvidarse que los acuerdos firmados por las partes tienen fuerza de ley entre los firmantes y en esta caso el tenía la responsabilidad de establecer el respeto de las reglas de este Condominio a su inquilino, pues el Reglamento se lo impone; que ha quedado demostrado por pruebas fehacientes que reposan en el expediente que en el Condominio Plaza Independencia, existen violaciones de carácter moral y de buenas costumbres y de convivencia, así como de las áreas comunes, pues claramente ha quedado evidenciado por las fotos y las declaraciones de las partes, que el negocio Liquor Store (tienda de licores), está ocupando parte del área común, con la colocación de sillas y mesas; que ha realizado remodelaciones en los pisos y puertas, no existiendo entre los legajos ningún documento de la Asamblea de Condomines, que le diera esa autorización al propietario de ese apartamento, por lo tanto se ha violado el artículo 43 letra (d) y 50 letra (g) del Reglamento del Condominio”;

Considerando, que tal como se advierte de los motivos transcritos, los jueces al tomar la decisión se basaron en que el recurrente desconoció las reglas de convivencia que exigen las normas que regulan la institución del condominio, que la decisión en ese orden en modo alguno implicó desconocer el derecho a la libertad de empresa ni el derecho de propiedad previstos en la Constitución; toda vez que estos derechos aunque son de orden constitucional de origen del Estado liberal, en nuestro Estado democrático Constitucional de Derecho no son derechos absolutos, pues están sujetos a ser ponderados en caso de colisión con otros derechos también de índole constitucional bajo criterios de fines y adecuación; en ese orden en lo relativo a la libertad de empresa, en el caso decidido por el Tribunal Superior de Tierras este se debía ejercer sin afectar la estabilidad, dignidad y convivencia

de las familias que habitan en el condominio; por otro orden, en lo relativo al supuesto desconocimiento del derecho de propiedad del recurrente, lo decidido solo implicó la prohibición de utilización de las áreas comunes del condominio por parte del recurrente y el cese de operaciones del indicado negocio, por comprobarse que el liquor store que operaba en el primer nivel en sus actividades propias de expendio de bebidas alcohólicas instalaba a sus clientes en mesas ocupando el área común, con lo que se violaba la ley de condominios y el reglamento que instituyó el condominio de la Plaza Independencia, por tanto el medio examinado debe ser rechazado;

Considerando, que en su primer medio de casación, el recurrente hace valer en síntesis, lo siguiente: “Que la sentencia impugnada incurre en el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa cuando los jueces afirman la existencia de hechos no establecidos, y el Tribunal a-quo para dejar como hecho establecido que el negocio del señor Rafael Mercedes Paulino Valera es la causa de presencia de prostitutas y borrachos que causan molestias a la demandante, le dio una solución de coincidencia a lo alegado por ésta y a las declaraciones de Rafael Mercedes Paulino Valera, y es en esa solución que se tipifica la desnaturalización de los hechos, en la cual se fundamenta su decisión para ordenar el cierre del negocio de que se trata”;

Considerando, que contrario a lo alegado por el recurrente el Tribunal Superior de Tierras no incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos, sino, que todo lo contrario pudo establecer al ponderar las pruebas depositadas en el expediente entre ellas la lista firmadas por veinticuatro condomines en la que declaraban su inconformidad con este negocio así como el hecho de que el Liquor Store ocupaba parte del área común que violó la Ley núm. 5038 y el Reglamento; lo que conlleva a que el medio examinado sea rechazado;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto, que en el presente caso el Tribunal a-quo ha hecho una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, que por tanto los medios del recurso de casación a que se contrae la presente decisión deben ser desestimados por improcedentes, mal fundados y reiterado, y por vía de consecuencia rechazado el recurso de casación que se examina;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Rafael Mercedes Paulino Valera, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 18 de marzo del 2001, con relación al Solar núm. 8-Refundido, de la Manzana núm. 420, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, (Apartamento A-102, Condominio Plaza Independencia), cuyo dispositivo se encuentra transcrito en otra parte del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas del procedimiento y las distrae en provecho de los Licdos. Víctor Gerónimo y Neftalí Solís Encarnación, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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 19 de agosto de 2015, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez. 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.

www.poderjudicial.gob.do