

---

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 11 de julio de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Jaime O. King Cordero.

Abogado: Dr. Jaime O. King Cordero.

Recurrido: Junta de Condómines del Edificio 5, Manzana I, Residencial José Contreras, Inc.

Abogados: Licda. Elsa M. De la Cruz y Dr. Rafael Franco.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

Audiencia pública del 4 de noviembre de 2015.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por el señor Jaime O. King Cordero, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0078235-8, domiciliado en la calle Sánchez núm. 118, Zona Colonial de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 457, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 11 de julio de 2006, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Jaime O. King Cordero, abogado y parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Elsa M. De la Cruz, por sí y por el Dr. Rafael Franco, abogado de la parte recurrida Junta de Condómines del Edificio 5, Manzana I, Residencial José Contreras, Inc.;

Oído el dictamen del magistrado Procurador General Adjunto de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces de fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 23 de octubre de 2006, suscrito por el Dr. Jaime O. King Cordero, abogado y parte recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 22 de noviembre de 2006, suscrito por el Dr. Rafael Franco, abogado de la parte recurrida Junta de Condómines del Edificio 5, Manzana I del Residencial José Contreras;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley

núm. 3726, 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;

La CORTE, en audiencia pública del 10 de junio de 2009, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria;

Visto el auto dictado el 2 de noviembre de 2015, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, 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. 926, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) que con motivo de la demanda en cobro de pesos incoada por la Junta de Condómines del Edificio 5, Manzana I, del Residencial José Contreras contra el señor Jaime O. King Cordero, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional dictó el 11 de octubre de 2004, la sentencia civil núm. 064-2004-00275, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** SE RECHAZAN los medios de inadmisión planteados por la parte demandada señor JAIME O. KING CORDERO, por improcedentes y mal fundados, y por los motivos expuestos en el desarrollo de esta sentencia; **SEGUNDO:** SE DECLARA regular y válida en cuanto a la forma la presente demanda en Cobro de Pesos, interpuesta por la JUNTA DE CONDOMINIOS RESIDENCIAL JOSÉ CONTRERAS, contra el señor JAIME O. KING CORDERO, y en cuanto al fondo SE ACOGEN en parte las conclusiones de la parte demandante por ser procedentes y justas, y por reposar en prueba legal, y en consecuencia, SE CONDENA al señor JAIME O. KING CORDERO, al pago de la suma de OCHO MIL CUATROCIENTOS PESOS CON 00/100 (RD\$8,400.00), por concepto de cuotas de mantenimiento y otras cargas debidas al demandante JUNTA DE CONDOMINIOS RESIDENCIAL JOSÉ CONTRERAS; **TERCERO:** SE CONDENA al señor JAIME O. KING CORDERO, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor del Dr. RAFAEL FRANCO y del LIC. RAMÓN E. PANIAGUA URBÁEZ, por afirmar haberlas avanzado en su totalidad”(sic); b) que no conforme con dicha decisión mediante acto núm. 866/04 de fecha 5 de noviembre de 2004, instrumentado por el ministerial Mercedes Mariano H., alguacil ordinario del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, el señor Jaime O. King Cordero procedió a interponer formal recurso de apelación contra la sentencia antes señalada, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 457, de fecha 11 de julio de 2006, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, hoy impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, pero RECHAZA, en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación incoado por el señor JAIME O. KING CORDERO, contra la Sentencia No. 064-2003-00488, de fecha 11 de octubre de 2004, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, mediante el Acto No. 866/04, de fecha 05 de noviembre de 2004, instrumentado por el ministerial Alfredo Céspedes González, Alguacil Ordinario de la Sexta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; **SEGUNDO:** CONFIRMA en todas sus partes la Sentencia Civil No. 064-2004-00275, dictada en fecha 11 de octubre de 2004, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional; **TERCERO:** CONDENA al intimante, señor JAIME O. KING CORDERO, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del DR. RAFAEL FRANCO, quien hizo la afirmación correspondiente”(sic);

Considerando, que el recurrente alega como medios de casación los siguientes: “**Primer Medio:** Violación al principio constitucional, individual y social, consagrado en el Art. 13 inciso 7 de la Constitución de la República Dominicana, sobre la libertad de asociación; omisión de estatuir sobre este aspecto; violación del Art. 141 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Violación al Art. 44 de la Ley 834 del 1978, por falta de calidad; falta de motivos; **Tercer Medio:** No ponderación de documentos sometidos al debate; falta de motivos y falta de base legal; **Cuarto Medio:** Errónea interpretación de la Ley 5038 del 21 de noviembre del 1958 sobre Condominios; denigración y valoración parcializada del recurso al considerarlo “de marras”; **Quinto Medio:** Denigración y valoración parcializada del recurso al considerarlo “de marras”; extralimitación; **Sexto Medio:** Errónea interpretación del Art. 1315 del Código Civil; **Séptimo Medio:** Falsa aplicación del Art. 1370 del Código Civil;

contradicción de motivos”;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar que conforme se desprende de la decisión impugnada: 1- la demanda en cobro de pesos lanzada por la hoy parte recurrida contra el hoy recurrente, tuvo su fundamento en la alegada falta de pago de cuotas de mantenimiento y otras cargas, demanda que fue acogida mediante la sentencia civil núm. 064-2004-00275, dictada el 11 de octubre de 2004 por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional mediante la cual fue condenado el hoy recurrente a pagar la suma de RD\$8,400.00, por concepto de cuotas de mantenimiento y otras cargas debidas a la demandante, hoy parte recurrida; 2- que contra la decisión anterior intervino un recurso de apelación interpuesto por el hoy recurrente, que fue resuelto mediante la sentencia hoy impugnada, núm. 457, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 11 de julio de 2006, mediante la cual fue rechazado el referido recurso, y confirmada la decisión de primer grado;

Considerando, que en el desarrollo de su séptimo medio de casación, el cual se examina en primer término por convenir así a la solución del caso, el recurrente alega, en síntesis, que luego del tribunal determinar que no existe vínculo contractual entre el recurrente y la parte recurrida, al no ser el primero parte de la asociación Junta de Condómines del Edificio 5, Manzana I, Residencial José Contreras, Inc., pasa a aplicar el Art. 1370 del Código Civil, para fabricar unas conclusiones carentes de lógica, incurriendo en una contradicción de motivos y en una falsa aplicación del indicado artículo;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada revela que, para fallar en el modo en que lo hizo, el tribunal de alzada luego de transcribir el contenido del Art. 1370 del Código Civil, estableció lo siguiente: “[...] que de lo indicado se infiere, que no obstante no existir un vínculo contractual entre el señor Jame I. King Cordero y la Junta de Condómines del Edificio 5, Manzana I, Residencial José Contreras, Inc., dicho señor sí se encontraba obligado frente a estos últimos, en razón de que, a juicio de este tribunal, el hecho de convivencia y preservación del bien objeto de la demanda de marras se impone y con ello la obligación entre los co-propietarios de preservar las áreas comunes del inmueble indicado, y además, en virtud de las prescripciones indicadas en nuestro Código Civil, en cuanto establece que “... las obligaciones nacen de un hecho personal relativo a hechos involuntarios, tales como entre propietarios vecinos...” [...] que en la especie, hemos podido constatar del estudio de la sentencia impugnada, que los preceptos utilizados por el indicado tribunal fueron los contenidos en el derecho común, por tanto, la parte intimante no ha evidenciado de manera fehaciente en qué forma se han violentado las previsiones contenidas en la indicada ley de condominios [...]”;

Considerando, que el Art. 1370 del Código Civil establece textualmente lo siguiente: “Se contraen ciertos compromisos sin que haya para ellos ninguna convención, ni por parte del que se obliga, ni por parte de aquel respecto del cual se ha obligado. Resultan unos por la sola autoridad de la ley, y los otros nacen de un hecho personal relativo a aquel que está obligado. Son los primeros, los compromisos hechos involuntariamente, tales como entre propietarios vecinos, o los de los tutores y demás administradores que no pueden rehusar el cargo que se les ha conferido. Los compromisos que nacen de un hecho personal relativo al que se encuentra obligado, resultan de los cuasicontratos, o de los delitos o cuasidelitos; estos compromisos serán objeto del título presente”;

Considerando, que aunque las obligaciones entre propietarios vecinos a las que se refieren el Art. 1370 del Código Civil se contraen sin que exista un vínculo compromisorio de carácter convencional entre ellos, de la redacción del mismo se infiere que estas resultan de la propia autoridad de la ley, y no de un hecho personal relativo a aquel que se ha obligado, como contrariamente ha interpretado la jurisdicción de fondo para aplicar dicho artículo en ocasión de la demanda en cobro de pesos lanzada por la hoy parte recurrida contra la hoy parte recurrente, fundamentada en la falta de pago de mantenimiento;

Considerando, que en el país de origen de nuestra legislación se ha precisado que al indicar la letra del artículo Art. 1370 del Código Civil que las obligaciones entre propietarios vecinos tienen su origen u nacimiento en la propia ley, las mismas se circunscriben a aquellas establecidas en el Título IV del Libro Segundo del Código Civil relativas a las servidumbres o cargas inmobiliarias;

Considerando, que al haber incurrido la corte a-qua en la falsa aplicación del Art. 1370 del Código Civil

denunciada en el medio examinado, procede casar la sentencia recurrida, sin necesidad de examinar los demás medios propuestos por la parte recurrente;

Considerando, que de conformidad con el Art. 65, numeral tercero de la Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del proceso.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 457, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 11 de julio de 2006, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas procesales.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 4 de noviembre de 2015, años 172º de la Independencia y 153º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella y José Alberto Cruceta Almánzar. 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.