

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 7 de diciembre de 2012.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Francisco Julio Bautista Rodríguez, Sergio Antonio de Jesús Espinal García y compartes.

Abogados: Licdos. Antonio Rodríguez Pilier y Lic. Rodríguez Pilier.

Recurridos: Radhamés Altagracia Espinal, Carmen Rosa Gil de Espinal y compartes.

Abogados: Licdos. Yocasty Quezada y José Altagracia Lapaix Díaz.

**TERCERA SALA.**

***Casa.***

Audiencia pública del 7 de diciembre de 2016.  
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 los señores Francisco Julio Bautista Rodríguez, Sergio Antonio De Jesús Espinal García, Brunilda Francelia Noboa Moquete, Antonio Rodríguez Pilier y Pierluigi De Napoli, dominicanos, mayores de edad, domiciliados y residentes en la calle Luis Arístides Fiallo Cabral núm. 22, Santo Domingo de Guzmán, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 7 de diciembre de 2012, 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. Antonio Rodríguez Pilier, abogado de los recurrentes Francisco Julio Bautista Rodríguez, Sergio Antonio De Jesús Espinal García, Brunilda Francelia Noboa Moquete, Antonio Rodríguez Pilier y Pierluigi De Napoli;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Yocasty Quezada y José Altagracia Lapaix Díaz, abogados de los recurridos Radhames Altagracia Espinal, Carmen Rosa Gil de Espinal, Jorge Morales Guerrero, Josefa Peña De la Rosa de Morales, Luis Rafael Sánchez, Yamira Frías Madera de Sánchez, José Octavio Luna, Ada Jiménez de Luna y Enriqueta Andrea Nadal Williams;

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 18 de abril de 2013, suscrito por el Lic. Rodríguez Pilier, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0925695-8, abogado de los recurrentes, 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 31 de mayo de

2013, suscrito por Yocasty Quezada y José Altagracia Lapaix Díaz, abogados de los recurridos;

Vista la Resolución núm. 2095-2016, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia de fecha 8 de junio de 2016, mediante la cual declara el defecto de los recurridos Isabel Alcántara De los Santos, Sandra Isabel Matos Cruceta, Eduardo Buznego Escobio, Pedro Durán Gómez, Julia Masseel Febrillet Uribe, Armando Borsi y Arelis Elizabeth Sención Colón;

Que en fecha 23 de septiembre de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

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 ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, en relación al Condominio Ciudadela II, Solar núm. 1, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó su sentencia núm. 20112631, de fecha 24 de junio de 2011, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones incidentales relativa a la inadmisión por falta de calidad e interés, producidas por el señor Guoling Liang, representado por el Lic. Leo Sierra Almanzar; **Segundo:** Acoge en parte por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por los señores Francisco Julio Bautista Rodríguez, Sergio Antonio De Jesús Espinal García, Brunilda Francelia Noboa Moquete, Antonio Rodríguez Pilier y Pierluigi De Napoli, representado por el Lic. Antonio Rodríguez Pilier; **Tercero:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por los señores Radhames Altagracia Espinal, Carmen Rosa Gil de Espinal, Jorge Morales Guerrero, Josefa Peña De la Rosa de Sánchez, Yamina Frías Madera de Sánchez, José Octavio Luna, Ada Jiménez de Luna, Pedro Durán Gómez, Julia Masseel Febrille y Enriqueta Andrea Nadal Williams, representado por el Lic. José Altagracia Lapaix Díaz; **Cuarto:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por el Sr. Guoling Liang, representado por el Lic. Leo Sierra; **Quinto:** Rechaza las conclusiones producidas por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, representada por el Dr. Manuel Ant. Peña Rodríguez; **Sexto:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por el Banco Popular Dominicano, representado por la Licda. Yuri Ramírez; **Séptimo:** Rechaza las conclusiones producidas por la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, representado por la Licda. Berenice Brito; Octavo: Condena al pago de las costas del procedimiento a favor del Lic. Antonio Rodríguez Pilier, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada: “**Primero:** Se acogen en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo los recursos de apelaciones, interpuestos en fechas 13 de octubre del año 2011, suscrito por los Licdos. Olivo Rodríguez Huertas y Berenice Brito, en representación de la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, de fecha 18 de octubre del año 2011, suscrito por los Licdos. José Altagracia Lapaix y Yocasty Quezada, en representación de los señores Radhames Altagracia Espinal, Jorge Morales Guerrero, Sandra Isabel Matos Cruceta, Pedro Durán Gómez y compartes; **Segundo:** Se acoge parcialmente en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto en fecha 27 de octubre del año 2011, suscrito por el Lic. Antonio Rodríguez Pilier, en representación de sí mismo y de los señores Francisco Julio Bautista Rodríguez, Sergio Antonio De Jesús Espinal García, Brunilda Francelia Noboa Moquete y Pieluigi De Napoli, por haber sido interpuesto conforme con la ley; **Tercero:** Se rechaza las conclusiones formuladas por la parte recurrente representada por los Licdos. José Altagracia Lapaix y Yocasty Quezada, por los motivos que constan; **Cuarto:** Se rechazan las conclusiones vertidas por el interviniente voluntario Guoling Liang a través de sus representantes legales Fidel Pichardo Baba y Leo Sierra, por los motivos que constan; **Quinto:** Se acogen las conclusiones vertidas por la recurrente Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, en cuanto a mantener su inscripción hipoteca sobre el apartamento 107 propiedad de la señora Sandra Isabel Matos Cruceta, por reposar en pruebas legales, los demás son rechazados; **Sexto:** Se rechazan las conclusiones incidentales formuladas por la parte recurrente incidental y recurrida, representada por el Lic. Antonio

Rodríguez Pilier, por los motivos expuestos; **Séptimo:** Se acogen las conclusiones principales o de fondo formuladas por los recurridos señores Francisco Julio Bautista, Sergio Antonio de Jesús Espinal García, Brunilda Francelia Noboa Moquete, Antonio Rodríguez Pilier y Pierluigi De Napoli, por ser justas y esta sustentadas en derecho, con excepción de la condenación en daños y perjuicios; **Octavo:** Se acoge el desistimiento recíproco suscrito entre la señora Isabel Alcántara De los Santos y los señores Francisco Julio Bautista, Sergio Antonio de Jesús Espinal García, Brunilda Francelia Noboa Moquete, Pierluigi De Napoli y Antonio Rodríguez Pilier; **Noveno:** Se confirma con modificaciones la sentencia núm. 20112631, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, de fecha 24 de junio del año 2011 y su dispositivo será así: **“Primero:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones incidentales relativa a la inadmisión por falta de calidad e interés, producidas por el señor Guoling Liang, representado por el Lic. Leo Sierra Almanzar; **Segundo:** Acoge en parte por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por los señores Francisco Julio Bautista Rodríguez, Sergio Antonio De Jesús Espinal García, Brunilda Francelia Noboa Moquete, Antonio Rodríguez Pilier y Pierluigi De Napoli, representado por el Lic. Antonio Rodríguez Pilier; **Tercero:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por los señores Radhames Altagracia Espinal, Carmen Rosa Gil de Espinal, Jorge Morales Guerrero, Josefa Peña De la Rosa de Sánchez, Yamina Frias Madera de Sánchez, José Octavio Luna, Ada Jiménez de Luna, Pedro Durán Gómez, Julia Masseel Febrille y Enriqueta Andrea Nadal Williams, representado por el Lic. José Altagracia Lapaix; **Cuarto:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por el Guoling Liang, representado por el Lic. Leo Sierra; **Quinto:** Rechaza las conclusiones producidas por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, representada por el Dr. Manuel Ant. Peña Rodríguez; **Sexto:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por el Banco Popular Dominicano, representado por la Licda. Yuri Ramírez; **Séptimo:** Rechaza las conclusiones producidas por la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, representado por la Licda. Berenice Brito; **Octavo:** Condena al pago de las costas del procedimiento a favor del Lic. Antonio Rodríguez Pilier, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **Noveno:** Se ordena la demolición total y definitiva de las instalaciones y estructuras (muros, aceras, letreros, caseta, etc.) construidas en las áreas comunes del edificio Ciudadela II, devolviendo a su estado arquitectónico original las áreas ocupadas, violentadas y sus destino exclusivamente residencial descrito en el Reglamento del Estatuto de la Copropiedad y de la Administración del Condominio Ciudadela II, en sus artículos 65, 2 párrafo, 40, 43, ordinal 2, literal e y ordinal 2, literal b y d, 61 literal b, f; 65 párrafo I y el 29 literal c; **Décimo:** Se ordena el uso de la fuerza pública de ser necesario para el desalojo total y definitivo de los ocupantes de las áreas comunes del Condominio Ciudadela II, una vez la sentencia que intervenga adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **Undécimo:** Se ordena la contratación de un ingeniero por parte de los recurridos Radhames Altagracia Espinal, Carmen Rosa Gil de Espinal, Jorge Morales Guerrero, Josefa Peña de Morales, Sandra Isabel Matos Cruceta, Luis Rafael Sánchez, Yamina Frias de Sánchez Guolin Lian, José Octavio Luna Soto, Ana Jiménez de Luna, Eduardo Buznego Escobio, Pedro Durán Gómez, Julia Masseel Febrillet Uribe, Armando Borsi, Arelis Elizabeth Sención Colón y Enriqueta Nadal Williams a favor y provecho del Lic. Antonio Rodríguez Pilier; **Décimo Segundo:** Se condena al pago de un astreinte de Diez Mil (RD\$10,000.00) pesos diarios, a cada uno de los señores Radhames Altagracia Espinal, Carmen Rosa Gil de Espinal, Jorge Morales Guerrero, Josefa Peña de Morales, Sandra Isabel Matos Cruceta, Luis Rafael Sánchez, Yamina Frias de Sánchez Guolin Lian, José Octavio Luna Soto, Ana Jiménez de Luna, Eduardo Buznego Escobio, Pedro Durán Gómez, Julia Masseel Febrillet Uribe, Armando Borsi, Arelis Elizabeth Sención Colón y Enriqueta Nadal Williams a favor y provecho del Lic. Antonio Rodríguez Pilier, por cada día de retraso en la ejecución de esta sentencia; **Décimo Tercero:** Se condena en costas del proceso a los señores Radhames Altagracia Espinal, Carmen Rosa Gil de Espinal, Jorge Morales Guerrero, Josefa Peña de Morales, Sandra Isabel Matos Cruceta, Luis Rafael Sánchez, Yamina Frias de Sánchez Guolin Lian, José Octavio Luna Soto, Ana Jiménez de Luna, Eduardo Buznego Escobio, Pedro Durán Gómez, Julia Masseel Febrillet Uribe, Armando Borsi, Arelis Elizabeth Sención Colón y Enriqueta Nadal Williams a favor y provecho del Lic. Antonio Rodríguez Pilier”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso de casación los siguientes medios: **“Primer Medio:** Violación a la Constitución y a la ley; **Segundo Medio:** La incompetencia, en relación a la reclamación en reparación de daños y perjuicios; **Tercer Medio:** Falta de base legal por omisión de estatuir y falta de motivos;”

En cuanto a la solicitud de inadmisibilidad del recurso.

Considerando, que a la admisibilidad del recurso de casación se opone en su memorial de defensa los co-recurridos, los señores Radhames Altagracia Espinal, Carmen Rosa Gil de Espinal, Jorge Morales Guerrero, Josefa Peña De la Rosa de Morales, Luis Rafael Sánchez, Yamina Frías Madera de Sánchez, José Octavio Luna, Ada Jiménez de Luna, y Enriqueta Andrea Nadal Williams, fundada en, “que los tribunales de la jurisdicción inmobiliario no son competentes para conocer de las demandas en reparación de daños y perjuicios, sólo cuando sean reconventional al demandado, por lo que no es posible como pretende el señor Antonio Piliier que se le conozca de manera principal una demanda en daños y perjuicios, cuando la materia que nos ocupa es la inmobiliaria, por lo que el recurso de casación es inadmisibile”;

Considerando, que de tal alegación se infiere, que la inadmisibilidad solicitada, sólo puede ser ponderada como medio de defensa en el presente recurso de casación, ya que la misma está fundada en cuestiones de procedimiento al fondo de la litis de que se trata, y no en las propias del recurso de casación a las que es posible proponerlas, principalmente las formalidades exigidas en el artículo 5 de la Ley de Casación, cuya inobservancia da origen a causales de inadmisibilidad del recurso de casación, por lo que, el óbice a la admisibilidad del recurso propuesto por indicados co-recurridos, ha de ser desestimado, y pasar a conocer el recurso;

Considerando, que el recurrente en el desarrollo de sus medios del recurso, alega en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo no da lugar a reparaciones en daños y perjuicios, lo que constituye una discriminación a favor de los demandados principales, ya que no sólo causaron daños y perjuicios personales de efectos directos, sino que han usufructuado de manera exclusiva y con cuantiosos beneficios económicos personales áreas de propiedad común en el Condominio de Ciudadela II, por convertir en negocio los apartamentos, lo que le proporcionó un bien lucrativo”; que alegó también, “que no sólo eran abuso del derecho del condominio, también de agresiones físicas y psicológicas contra los demandantes principales, produciendo contaminaciones olfativa, sónica y visual, la devaluación de la parte dividida del inmueble producto de arrabalización, el desencadenamiento de entropía psicológica y social, inseguridad personal y de los bienes destinados exclusivamente de un mercado público creado en un inmueble registrado legalmente con destino residencial, y de que también la invasión a la privacidad, el usufructo exclusivo y enriquecimiento personal de las áreas común del condominio, y finalmente el deterioro y destrucción del proyecto de vida de los condóminos”; que el Tribunal no cumplió con el mandato del artículo 64 de la Ley Núm. 108-05, pues si era incompetente para conocer de la reparación por los daños y perjuicios reclamados por el demandante original y debió indicar el tribunal competente”, que sigue señalando el recurrente, “que el Tribunal no se pronunció en cuanto a su solicitud de que en sus conclusiones había solicitado el desalojo total y definitivo de los ocupantes de la acera frontal del Condominio Ciudadela II y que se ordenara la actuación y uso de la fuerza pública competente para dicho desalojo”;

Considerando, que de la lectura de la sentencia impugnada se infiere, que los recurrentes en apelación, los señores Francisco Julio Bautista Rodríguez, Sergio Antonio De Jesús Espinal García, Brunilda Francelia Noboa Moquete, Pierluigi De Napoli y Antonio Rodríguez Piliier, hoy recurrentes, reproduciendo sus conclusiones de primer grado, solicitaron entre otras pretensiones, lo siguiente: “que se declarara el pago de las indemnizaciones por daños y perjuicios el acogimiento de la quinta y séptima de las conclusiones principales presentadas por los demandantes principales, en la audiencia conocida por la Sala 2 del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, declarando que el resultado pecuniario de la presente condenación sea usado hasta el último centavo, única y exclusivamente en la reparación, preservación presentes y futuros del condominio”;

Considerando, que sobre tales pretensiones precedentemente señaladas, el Tribunal a-quo rechazó las mismas, manifestando, “que no se han negado la existencia de negocios y las demás violaciones enunciadas, y de que sin embargo a juicio del tribunal las violaciones no daban lugar a condenaciones en daños y perjuicios, por ser una condenación pecuniaria impuesta por daño personal causado por una parte a otra, sino que estas violaciones son susceptibles de ser resueltas por otra jurisdicción”; no obstante el rechazó de dicho pedimento, el Tribunal a-quo ordenó la demolición total y definitiva de las instalaciones y estructuras (muros, aceras, letreros, caseta, etc.), construidas en las áreas comunes del edificio Ciudadela II, devolviendo a su estado arquitectónico original las áreas ocupadas y su destino exclusivamente residencial descritas en el reglamento del estatuto de la copropiedad y de la

administración del Condominio Ciudadela II”; que asimismo ordenó, “la contratación de un ingeniero por parte de los recurridos, Radhames Altagracia Espinal, Carmen Rosa Gil, Jorge Morales Guerrero, Josefa Peña de Morales, Sandra Isabel Matos, Luis Rafael Sánchez, Yamina Frías, Guolin Liang, José Octavio Luna, Ana Jiménez, Eduardo Buznego, Pedro Durán, Julia Masseel Febrillet, Armando Borsi, Arelis E. Sención y Enriqueta Nadal, a favor del Lic. Antonio Rodríguez Pilier”;

Considerando, que el hecho de que la acción en reparación de daños y perjuicios sea una pretensión accesoria a la demanda original, es decir a la litis entre condómines, no extiende la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para su conocimiento, puesto que la Ley 108-05, en su artículo 31, es clara y limita dicha competencia a las reparaciones de daños y perjuicios, cuando la misma se introduce como demanda reconventional, en consecuencia de una demanda interpuesta con ligereza censurable o con el propósito de hacer daño;

Considerando, que si bien quedó comprobado la materialización de las molestias y privaciones que van más allá de las tolerancias ordinarias de vecindad del edificio afectado, como consecuencia directa de las modificaciones estructurales y cambio de finalidad de origen por lo que fue construido el Condominio Ciudadela II, lo que se traduce en un uso desviado y excesivo del derecho de propiedad, al amparo de los principios de la responsabilidad civil delictual y cuasidelictual del hecho personal que exigen la culpa contra aquel que lo haya realizado, que pudiera ser o no susceptible de indemnización en daños y perjuicios, en el caso de la especie, se advierte una incongruencia entre que rechaza lo inherente al daño y perjuicio con la parte argumentativa, cuando establece en su contexto “que tales pedimentos deben ser resueltos por otra jurisdicción”, donde se infiere que con este motivo se hace alusión a una incompetencia material, teniendo este razonamiento su fundamento acertada, toda vez que las reclamaciones en daños y perjuicios por hechos personales son de la competencia de la jurisdicción civil, que cuando la Ley núm. 108-05 avala la solicitud de daños y perjuicios, lo hace con la finalidad de censurar las acciones litigiosas temerarias; empero, tal como hemos observado en este aspecto de la sentencia, al disponer el rechazo de tales pretensiones sobre unos razonamientos en base a una incompetencia, incurrió el Tribunal a-quo en una falta de motivos, dado que los motivos expuestos en dicho asunto no se corresponden con la decisión adoptada sobre el mismo; por tales razones, procede casar la sentencia impugnada únicamente en cuanto a las pretensiones de indemnización por daños y perjuicios por los actuales recurrentes, medio suplido de oficio por esta Corte de Casación, sin necesidad de examinar el contenido de los medios propuestos;

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 ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso; es importante precisar que el reenvío que por esta sentencia se ordena, está estrictamente limitado a que la jurisdicción nuevamente apoderada determine conforme al aspecto observado;

Considerando, que cuando una sentencia fuera casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, o por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, las costas pueden ser compensadas, conforme lo establece los numerales 2 y 3 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha 7 de diciembre de 2012, en relación al Condominio Ciudadela II, ubicado en el solar núm. 1, Manzana núm. 1157, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, y en envía el asunto delimitado por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión, por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; **Segundo:** 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 7 de diciembre de 2016, años 173° de la**

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez. Mercedes A. Minervino, 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.