
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 18 de septiembre de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: Susan Yokasta Espaillat Cruz.

Abogados: Dres. Juan José Jiménez Grullón y Marino Hernández.

Recurridos: Daniel Doñé y compartes.

Abogados: Licdos. Marcos Peña Rodríguez, Manuel Peña Rodríguez, Licdas. Rosa E. Díaz y Birma Isabel Gómez Camacho.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 1° de marzo de 2017.

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 18 de septiembre de 2013, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

La señora Susan Yokasta Espaillat Cruz, dominicana, con cédula de identidad y electoral No. 001-0077040-3, domiciliada y residente en la calle Rafael Hernández núm. 11, Condominio Luz Aída, apartamento A-1, Ensanche Naco, de esta ciudad; quien tiene como abogado constituido y apoderado al Dr. Juan José Jiménez Grullón, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-00533331-2, con estudio profesional abierto en la calle Rafael Hernández No. 11, Naco, de esta Ciudad;

OÍDOS:

Al alguacil de turno en la lectura del rol;

Al Dr. Marino Hernández, por sí y por el Dr. Juan José Jiménez, abogados de la parte recurrente, en la lectura de sus conclusiones;

El dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

VISTOS:

El memorial de casación depositado el 10 de marzo 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 sus abogados;

El memorial de defensa depositado el 13 de marzo de 2015 en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo de los abogados Marcos Peña Rodríguez, Rosa E. Díaz y Manuel Peña Rodríguez, constituidos de la parte co-recurrida, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos;

El memorial de defensa depositado el 25 de abril de 2014, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo de la Licda. Birma Isabel Gómez Camacho, constituidos de la parte recurrida, señores Daniel Doñé y María Tomasina Sánchez Núñez;

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 26 de agosto de 2015, estando presentes los jueces Miriam Germán Brito, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena y Robert C. Placencia Álvarez; y los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez, Juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; Nancy María Joaquín Guzmán y Ramona Rodríguez López, Juezas de la Tercera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; 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;

Considerando: que en fecha 23 de febrero de 2017, el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó el auto mediante el cual se llama a sí mismo en su indicada calidad y llama a los magistrados Miriam C. Germán Brito, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar, Esther Elisa Agelán Casanovas, Juan Hirohito Reyes Cruz y Francisco Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte, y el magistrado Anselmo Alejandro Bello Ferreras, 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 la sentencia impugnada se origina en una litis sobre derechos registrados en demolición de terraza y apartamento en el quinto nivel de edificio con relación al Solar No. 1, Manzana No. 3864, del Distrito Catastral No. 1, Distrito Nacional, interpuesta por la señora Susan Yokasta Espailat Cruz, fundamentada en los hechos siguientes:

Por resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha 19 de enero de 1981, se ordenó el registro del condominio (Condominio G.L.) dentro del solar No. 1 manzana 3864 del D.C. 1, del Distrito Nacional, consistente en un edificio de 4 planas o pisos, compuestos de 17 apartamentos individuales entre los cuales se destaca la unidad de propiedad exclusiva designada como: apartamento 402-B: ubicado en la cuarta planta del edificio, para ser destinado a fines residenciales, con un área de construcción de 231.60 Mts². (...);

En fecha 30 de marzo de 2001 fue depositado en la Oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, el acto de venta bajo firma privada de fecha 16 de marzo de 2001, donde la señora Susan Yokasta Espailat Cruz compró el apartamento 402-B, expidiéndose el correspondiente Duplicado del Dueño que ampara el derecho de propiedad de la antes mencionada unidad exclusiva, apartamento 402-B, cuarta planta para ser dedicada a fines residenciales, con un área de construcción de 116.89 Mts².; consta de sala, comedor, dos dormitorios, un baño, cocina, balcón, cuarto de servicio con baño, área de lavado y planchado, parqueo, cisterna colectiva, con acceso de entrada y salida a la vía pública;

Por instancia de fecha 18 de junio de 2002, la señora Susan Yokasta Espailat solicitó la inclusión del

apartamento No. 403-B, construido sobre la terraza del apartamento que la solicitante había comprado y cuya modificación había sido, alegadamente, autorizada por los propietarios de los demás apartamentos que conforman el Condominio G.L.; siendo rechazada dicha solicitud de modificación de condominio mediante resolución del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha 25 de julio de 2002;

El 30 de agosto de 2002 fue impugnada dicha Resolución, pronunciando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en fecha 16 de octubre de 2002, el rechazo;

Siendo propietaria del apartamento 402-B del Condominio Residencial G.L., solicitó en la Asamblea celebrada el 4 de abril de 2001 el consentimiento de los condómines para realizar en la terraza de su apartamento otro apartamento con la misma distribución del apartamento 402-B (...); aunque el administrador y algunos condómines autorizaron la modificación del condominio, se hace constar que no fue aprobado por todos los condómines, quienes procedieron a remitir por intermedio del administrador del condominio varias comunicaciones en la que se oponían a la modificación que estaba realizando la señora Susan Yokasta Espaillat y solicitando la suspensión y demolición de dichos trabajos;

Por sentencia No. 362 del Juzgado de Paz para asuntos municipales de Herrera, en fecha 27 de marzo de 2003, fue declinado el expediente relativo a la litis entre los propietarios del Condominio G.L., por ser de la competencia del Tribunal de Tierras;

En fecha 05 de diciembre de 2005, la señora Susan Yokasta Espaillat vende a favor de María Tomasina Sánchez de Doñé el apartamento 402-B, construido dentro del solar de referencia; haciendo una observación en el Ordinal Octavo del referido acto donde acuerdan: *“EXCLUSION DE TERRAZA: ambas partes acuerdan que el objeto de la venta del presente contrato, es única y exclusivamente el inmueble descrito en el artículo primero del mismo y que no incluye la terraza anexa al apartamento”*;

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

- 1) Con motivo de lo expuesto en el *“Considerando”* que antecede, resultó apoderada la Sala 6 del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original del Distrito Nacional;
- 2) En fecha 28 de febrero de 2007, el referido Tribunal dictó la sentencia No. 85, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Acoger, como al efecto acogemos, las conclusiones depositadas a este Tribunal mediante instancia de fecha 31 de octubre del 2006, suscrita por los Licdos. Ramón A. Martínez Morillo y Ricardo A. Roques Ortiz, representando a los señores Fernando A. Santana, Sandra Martínez Peguero, Ing. Rafael García Lozada, Danae Ruiz de García, Freddy de León Demorizi, Celeste Mirian Pimentel González, Alba Cira Reyes, Miguel Angel Castillo, Ingrid Ruiz Hidalgo, Amada Libertad Rondón, Miguel A. Castillo y Henry Antonio Fernández, por estar de conformidad con las leyes vigentes; Segundo: Rechazar, como al efecto rechazamos, las conclusiones in-voce de audiencia de fecha 21 de noviembre del 2005, presentadas por el Dr. Juan Cuevas, actuando a nombre y representación de la Licda. Susan Espaillat Cruz, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; Tercero: Ordenar, como al efecto ordenamos, al Abogado del Estado la demolición de la construcción de la terraza y el apartamento ubicado en el quinto nivel del Condominio G. L. por estar en franca violación a las leyes que nos rigen”;

- 3) Con motivo del recurso de apelación de que fue objeto esta decisión, por la señora Susan Yokasta Espaillat Cruz, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó, el 17 de diciembre de 2008, la decisión que contiene el siguiente dispositivo:

“Primero: Se Acoge: En cuanto a la forma el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 26 de marzo del 2007, por el Dr. Juan José Jiménez Grullón, contra la Decisión No. 85 de fecha 28 de febrero del 2007, relativo al Solar No. 1, Manzana No. 3864 del Distrito Catastral No. 1, Distrito Nacional; Segundo: Se Rechaza: En cuanto al fondo el Recurso de Apelación interpuesto en fecha 26 de marzo del 2007, por el Dr. Juan José Jiménez Grullón en representación de la señora Susan Espaillat, por los motivos que constan; Tercero: Se Acogen: Las conclusiones formuladas por la parte recurrida señores Sres. Fernando A. Santana, Sandra Martínez Peguero; Ing. Rafael García Lozada y Compartes, a través de sus abogados Gloria María Peguero y Darío Alberto Ramírez

por los motivos expuestos; **Cuarto:** Se Acogen: Las conclusiones principales y se rechazan las subsidiarias formuladas por los intervinientes voluntarios señores Daniel Doñé y María Tomasina Sánchez Núñez a través de sus abogados Birma Isabel Gómez Camacho y Nelson Acosta por ser justas y reposar en pruebas legales; **Quinto:** Se Acogen: Las conclusiones formuladas por la interviniente forzosa la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos a través de su abogada la Licda. Zoila Pueriet por ser justas y reposar en pruebas legales; **Sexto:** Se confirma con las modificaciones que resultan de los motivos la Decisión No. 85 de fecha 28 de febrero del 2007; **Séptimo:** Se ordena: La demolición del apartamento construido de forma ilegal sobre la terraza del apartamento 402-B, del Condominio GL por la señora Susan Espaillat, Ordinal que se pone a cargo del Abogado del Estado para su ejecución; **Octavo:** Se Ordena: La incorporación de la terraza ubicada en el lado del apartamento 402-B, propiedad de los señores Daniel Doñé y María Tomasina Sánchez Núñez, a la Constancia que ampara el derecho de propiedad del mismo; **Noveno:** Se Condena: En costas a la señora Susan Espaillat a favor de los señores Dres. Darío Alberto Ramírez, Gloria María Peguero, Vilma Isabel Gómez Camacho, Zoila Pueriet, Dr. Nelson Rafael Acosta Brito; **Décimo:** Se ordena: A la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) Cancelar la Constancia anotada en el Certificado de Título No. expedido a favor de los señores Daniel Doñé y María Tomasina Sánchez Núñez que ampara el derecho de propiedad del apartamento 402-B del Condominio GL construido dentro del ámbito del Solar No. 1, Manzana No. 3864, Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional; b) Expedir una nueva a favor de las mismas personas en la que se haga constar al describir el apartamento 402-B que forma parte integral del mismo una terraza haciendo constar la hipoteca que figura registrada a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; c) Requerir a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos su Duplicado del Acreeedor Hipotecario a los fines de que se le expida otro conforme al Ordinal B”;

- 4) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 11 de julio de 2012, mediante la cual casó la decisión impugnada, por haber incurrido el Tribunal en el vicio de violación a la ley;
- 5) Para conocer nuevamente el proceso fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual, como tribunal de envío, dictó la sentencia ahora impugnada en casación, en fecha 18 de septiembre de 2013; siendo su parte dispositiva:

“PRIMERO: ACOGE, en cuanto a la forma y se RECHAZA en cuanto al fondo el Recurso de Apelación interpuesto mediante la instancia depositada en fecha 26 de marzo del 2007, por el Dr. Juan José Jiménez Grullón, en representación de la Licda. Susan Espaillat, contra la Sentencia No. 85 dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en fecha 28 de febrero del 2007, con relación a la Litis sobre derechos registrados en lo que respecta al apartamento 402-B, construido en el Solar No. 1, Manzana No. 3864 del Distrito Catastral No.1, por los motivos que se señala en esta decisión; **SEGUNDO:** RECHAZA las conclusiones al fondo y las Reconvenionales vertidas por el DR. JUAN JOSE JIMENEZ, en representación de la LICDA. SUSAN YOKASTA ESPAILLAT CRUZ (Parte Recurrente); y se ACOGEN parcialmente las conclusiones vertidas por la Licda. BIRMA ISABEL GOMEZ CAMACHO, en representación de los SRES. DANIEL DOÑE y MARIA TOMASINA SÁNCHEZ NÚÑEZ, (Parte Recurrída), por los motivos expuestos en los considerando de esta sentencia; **TERCERO:** DECLARA nula la clausula, ordinal Octavo, del acto bajo firma privada suscrito en fecha 05 de diciembre del 2005, con firmas legalizadas por el Dr. Benito Ant. Cruz Peña, Notario Público para el Distrito Nacional, por medio del cual la señora Susan Yokasta Espaillat Cruz vende a favor de María Tomasina Sánchez de Doñé el apartamento 402-B, construido dentro del solar de referencia; y DECLARA con toda fuerza de ley el contrato de compra-venta e hipoteca en condominio suscrito en fecha 25 de enero del 2006, con firmas legalizadas por la Licda. Martina Domínguez Peña, Notario Público para el Municipio del Distrito Nacional; **CUARTO:** CONFIRMA con MODIFICACIONES la Sentencia No. 85 dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en fecha 28 de febrero del 2007, con relación a la Litis sobre derechos registrados en lo que respecta al apartamento 402-B, construido en el Solar No. 1, Manzana No. 3864 del Distrito Catastral No.1, cuyo dispositivo regirá de la manera siguiente: **PRIMERO:** Acoger, como al efecto acogemos, las conclusiones depositadas a este Tribunal mediante instancia de fecha 31 de octubre del 2006, suscrita por los Licdos. Ramón A. Martínez Morillo y Ricardo

A. Roquis Ortiz, representado a los señores Fernando A. Santana, Sandra Martínez Peguero, Ing. Rafael García Lozada, Danae Ruiz de García, Freddy de León Demorizi, Celeste Miriam Pimentel González, Alba Cira Rayes, Miguel Ángel Castillo, Ingrid Ruiz Hidalgo, Amada Libertad Rondón, Miguel A. Castillo y Henry Antonio Fernández; por estar en conformidad con las leyes vigentes; **SEGUNDO:** Rechazar, como al efecto rechazamos, las conclusiones in voce de audiencia de fecha 21 de noviembre del 2005, presentadas por el Dr. Juan Cuevas, actuando a nombre y representación de la Lic. Susan Espailat Cruz, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **TERCERO:** Ordena, al Abogado del Estado la demolición del apartamento construido de forma ilegal sobre la terraza del apartamento 402-B, del Condominio G.L. por la señora Susan Espailat, por estar en franca violación a las leyes que nos rigen; **CUARTO:** ORDENA a la Oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: **a)** ANOTAR al pie del Certificado Original de Título No. 80-8225, que ampara el derecho de propiedad del Solar No. 1, Manzana No. 3864 del Distrito Catastral No.1, sobre el cual esta construido el CONDOMINIO G. L., que los derechos que tienen registrados los señores DANIEL DOÑE y MARIA TOMASINA SANCHEZ NUÑEZ, consistente en un apartamento 402-B, dentro de la descripción de las partes del referido apartamento sea incluida la terraza descubierta; **b)** CANCELAR la Constancia expedida a favor de DANIEL DOÑE y MARIA TOMASINA SANCHEZ NUÑEZ; y EXPEDIR una nueva en la forma descrita anteriormente a favor de las mismas personas en la que se haga constar al describir el apartamento 402-B que la terraza descubierta forma parte integral del mismo como expresa el literal (P) de los Estatutos de Constitución del Condominio GL con 231.60 Ms², de igual forma haciendo constar la hipoteca que figura registrada a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; **c)** Requerir a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos su Duplicado del Acreedor Hipotecario a los fines de que se le expida otro conforme al Ordinal.”

Considerando: que la recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, el siguiente medio de casación:

“Primer Medio: Inobservancia y errónea aplicación de las disposiciones legales; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos”;

Considerando: que en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por así convenir a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en síntesis, que:

Al momento de convenir, la vendedora comunicó a los compradores la exclusión de la terraza del objeto de la venta; desde la celebración de la venta los compradores han usufructuado su apartamento; ya que la litis respecto a la construcción de la mejora sobre la terraza no ha afectado el objeto de la venta contratada, ni ha causado daño a los compradores;

El Tribunal *a quo* incurrió en una errónea aplicación de la ley al decidir otorgar la terraza a los compradores, ahora recurridos, bajo la idea de que la vendedora no tenía el permiso de los condómines para la construcción de la mejora sobre la terraza; en virtud de que una cosa es la litis que la vendedora tenía por la construcción de la mejora sobre la terraza y otra cosa es el derecho de propiedad de la vendedora sobre el inmueble;

El Tribunal *a quo* incurrió en una grave desnaturalización de los hechos al declarar la nulidad de la cláusula octava del contrato de venta, de fecha 05 de diciembre de 2005, debido a que la misma fue declarada por el Tribunal, sin que la nulidad del contrato ni de la cláusula octava hubiesen sido solicitadas por los recurridos;

Considerando: que el Tribunal *a quo* para fundamentar su fallo con relación a los referidos medios de casación consignó como motivos:

“Es de jurisprudencia en los jueces, en la ejecución del contrato pueden apreciar al momento de la interpretación del mismo cuando se reclama una ejecución a la letra, ó a la cláusula tomando en consideración la teoría del abuso del derecho, ante una cláusula ilegal expresa, y ante la imprevisión, de tal forma que el Juez puede evaluar si la exigencia del cumplimiento responde o no a un abuso o a una imposibilidad de ejecución; que en el caso que nos ocupa en lo referente a la cláusula establecida en el ordinal octavo del acto de venta de fecha 05 de diciembre del 2005, de manera en cuanto excluir la terraza que forma parte de la unidad de propiedad exclusiva del apartamento 402-B, se comprueba la falta de lealtad de la vendedora la señora Susan Yokasta Espailat Cruz quien pretende deducir dos apartamentos de uno en una actuación de mala fe, la cual es sancionada

imposibilitándole al contratante culpable de invocar el derecho nacido del contrato, así como la ejecución a la responsabilidad contractual, en tal caso los Tribunales pueden acordar la modificación del contrato, basándose en el artículo 1184 del Código Civil contra quien pertenecía la obligación de obrar de buena fe; ya que si bien es cierto que los contratantes tienen intereses distintos, no obstante deben actuar con lealtad respecto a sus respectivas obligaciones, facilitando su ejecución sin ganancias desproporcionadas, ni ocultando ventajas tal como ha hecho la recurrente en cuanto a la terraza descubierta de que habla el literal (P) del artículo 4 del Régimen de Condominio GL”;

“Del estudio del expediente relativo a la litis sobre derechos registrados en demolición de la construcción realizada por la parte recurrente sobre la terraza del Apartamento 402-B, del Condominio G.L., construcción que ha dado origen a la litis, forma parte de un edificio construido por la Compañía G. L., Constructora, S. A., susceptible de que su propiedad esté dividida conforme al régimen establecido en la Ley No. 5038, del 21 de noviembre de 1958, y sus modificaciones, cuyo artículo 3 expresa: “cada propietario es dueño de su piso, departamento, vivienda o local, y, a falta de mención contraria en el título, todos son condueños del terreno y de todas las partes del edificio que no estén afectadas al uso exclusivo de alguno de ellos, tales como patios, muros, techos y obra gruesa de los pisos, escaleras y ascensores, pasillo y canalizaciones e instalaciones de beneficio común, exceptuando las que se encuentren en el interior de cada departamento...”; que, por su parte, el artículo 5 de la misma ley dispone: “ 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”;

“Si bien es cierto que de conformidad con el artículo 173 de la Ley No.1542 de Registro de Tierras, el Certificado de Título tendrá fuerza ejecutoria y se aceptará en todos los Tribunales de la República Dominicana como documento probatorio de cuantos derechos, acciones y cargas aparezcan en él, no menos cierto es, que es a condición de que dicho documento haya sido expedido regularmente, es decir, que sea legítimo, y no sea el producto de acciones irregulares o ilegales; que en el caso de la especie, el Certificado de Título que ampara el derecho de propiedad del apartamento 402-B, fue producto legal de la resolución que ordena el registro del Condominio G.L., en la cual se describe que la unidad de propiedad exclusiva designada como apartamento 402-B tiene una terraza descubierta, la cual no consta en la descripción del apartamento en el Certificado de Título, siendo así, esto no puede dar lugar a que la propietaria del apartamento inicie trabajos de construcción que afecten el edificio sin el debido consentimiento unánime de los propietarios, mucho menos puede dar lugar a la venta de una parte de una propiedad exclusiva solo basado en el hecho de que la parte de la terraza no fue incluida en el Certificado de Título”;

Considerando: que el artículo 1134 del Código Civil dispone:

“Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe”;

Considerando: que es facultad de los jueces del fondo apreciar, justa y soberanamente, las condiciones de los contratos, en el caso de que se trata de los Estatutos y el Reglamento que rigen el Condominio G.L., al amparo de la Ley No. 5038 sobre Condominios y del artículo 1134 del Código Civil, que consagra el principio de la intangibilidad de las convenciones; que, independientemente del poder de apreciación de que gozan los jueces, en materia de Condominios su ámbito de acción se encuentra limitado a verificar si se ha dado cumplimiento a lo consignado por las partes en los reglamentos o no, al tenor de lo que indica el artículo 17 de la referida Ley No. 5038, que limita la competencia de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria a los asuntos que surjan con relación a la administración y el goce de las partes comunes del inmueble;

Considerando: que el Tribunal *a quo* ha mantenido el criterio sostenido por esta Corte de Casación, en el sentido de que el apartamento constituye una unidad funcional indivisible y por lo tanto no puede venderse sólo una parte del mismo, al juzgar que no es posible la venta de una parte de una propiedad exclusiva a pesar de que, como en el caso en cuestión, por error material *“la parte de la terraza no fue incluida en el Certificado de Título”;*

Considerando: que como también ha quedado establecido, el Tribunal *a quo* sustentó, asimismo, su decisión en la consideración de que en el caso de que se trata la recurrente no había dado cumplimiento a la disposición del artículo 8 de la Ley No. 5038, del 29 de noviembre de 1958, el cual dispone que *“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”*; que, en efecto, estas Salas Reunidas han podido comprobar, del estudio de los documentos que conforman el expediente y de la sentencia recurrida, que no fue debidamente acreditado por la parte interesada que la Asamblea de Condómines autorizara de manera unánime a la ahora recurrente, señora Susan Yokasta Espaillat, para proceder, como el efecto procedió, con las modificaciones realizadas en la terraza del inmueble en cuestión;

Considerando: que en virtud al carácter de primacía de la ley, la misma prevalece ante cualquier actuación de los sujetos de derecho; por lo que resulta improcedente, por vía de consecuencia, para estas Salas Reunidas concluir que una actuación ilegal podría generar derechos a favor de su sujeto activo;

Considerando: que, sin perjuicio de que la decisión dada por el Tribunal *a quo* abarca dos aspectos distintos, por una parte acoge la demanda en demolición del apartamento construido de forma ilegal sobre la terraza del apartamento 402-B, del condominio GL; y por otra parte, ordena al Registro de Títulos *“expedir una Constancia en la que se haga constar en la descripción del inmueble que la terraza descubierta forma parte integral del mismo”*, estas Salas Reunidas juzgan conforme a Derecho la decisión ahora recurrida;

Considerando: que tanto del examen de la sentencia impugnada como por todo lo anteriormente expuesto, se evidencia, que el fallo impugnado contiene motivos de hecho y de derecho suficientes, pertinentes y congruentes que justifican lo decidido por el tribunal *a quo* y que a los hechos establecidos se les ha dado su verdadero alcance, sin que se compruebe desnaturalización alguna; que, por tanto, los medios del recurso que se examina carecen de fundamento y deben ser desestimados y en consecuencia procede rechazar el presente recurso.

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

FALLAN:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 20 de mayo de 2014, con relación al Solar No. 1, Manzana No. 3864 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: Condenan al recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho de los Licdos. Marcos Peña Rodríguez, Rosa E. Díaz y Manuel Peña Rodríguez y Birma Isabel Gómez Camacho, abogados de los co recurridos, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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 veintitrés (23) de febrero del año dos mil diecisiete (2017); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Manuel R. Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez, Francisco Ortega Polanco y Anselmo Alejandro Bello Ferreras. Cristiana A. Rosario, 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.poderjudici