
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 6 de marzo de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Condominio Plaza Naco.

Abogadas: Licdas. Mariselia Gómez y Corina Alba de Senior.

Recurrido: Comercial Naco, S. R. L.

Abogados: Licdos. David Saldívar Castillo y José Manuel Páez Gómez.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 27 de septiembre de 2017.

Preside: Edgar Hernández Mejía.

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 el Condominio Plaza Naco, constituido de acuerdo con la Ley de Condominios núm. 5038, de fecha 21 de noviembre de 1958, con domicilio social sito en el Local núm. 5 (segundo piso) del Centro Comercial Plaza Naco, Av. Tiradentes, esq. Fantino Falco, del sector Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el señor Miguel Dueñas Terceño, español, mayor de edad, Cédula de Identidad núm. 001-1409242-2, domiciliado y

residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 6 de marzo de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a las Licdas. Mariselia Gómez y Corina Alba De Senior, abogadas del recurrente Condominio Plaza Naco;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. David Saldívar Castillo, por sí y por el Lic. José Manuel Páez Gómez, abogado de la recurrida Comercial Naco, S. R. L.;

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 10 de julio de 2015, suscrito por la Licda. Corina Alba De Senior, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0200949-5, abogada del recurrente, mediante el cual propone el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la

Suprema Corte de Justicia el 6 de agosto de 2015, suscrito por los Licdos. José Manuel Páez Gómez y David Saldívar Castillo, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0058159-4 y 223-0032796-6, respectivamente, abogados de la compañía recurrida;

Que en fecha 30 de agosto de 2017, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Robert C. Placencia Álvarez y Moisés Alfredo Ferrer Landrón, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25-91 del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 25 de septiembre de 2017 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, 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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que en ocasión de una litis sobre derechos registrados, en relación a los siguientes inmuebles: Parcela núm. 229-A-Ref., del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, quien dictó en fecha 18 de noviembre de 2013, la sentencia cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Acoge, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, la Litis sobre Derechos registrados en procura de Entrega de Área de Parqueo intentada por la razón social Condominio Plaza Naco, debidamente representada por el señor Miguel Dueñas Terceño, asistida por la Licda. Corina Alba De Senior, depositada mediante instancia recibida en este tribunal, en fecha 22 del mes de agosto del año 2011, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Segundo:** Ordena a la entidad Constructora Naco C. por A., (SRL) a entregar al Condominio Plaza Naco la posesión de los pisos Tercero y Cuarto del Condominio, identificados como: Local 91, con un área de 6,231.86 metros cuadrados con parqueo para 193 vehículos (parte del Tercer Piso) y Cuarto Piso (antiguo Local 50), con un área de 7,435.88 metros cuadrados y capacidad para 190 vehículos; denominados del 400-1 al 400-190, por constituir estos espacios

áreas comunes del indicado Condominio; Tercero: Compensa, las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en puntos de derecho;” b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta sentencia, en fecha 24 de enero de 2014, suscrito por el Lic. José Enrique Ducoudray Núñez, en representación de la recurrente, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “Primero: Acoge el medio de inadmisión de prescripción formulado por la parte recurrente Licdo. José Enrique Ducoudray Núñez, quien actúa en nombre y representación de Comercial Naco S. R. L., contra la parte recurrida en este recurso Condominio Plaza Naco, de la acción de Litis sobre Derechos Registrados relativa a la 229-A-Ref del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional por haber transcurrido el plazo más largo (20 años) de nuestro ordenamiento jurídico; Segundo: Anula la Sentencia núm. 20135767 dictada en fecha 24 del mes de enero del año 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala 3, relativa a una Litis sobre Derechos Registrados, en relación a la Parcela núm. 229-A-Ref del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional; Tercero: Condena en costas del proceso al Condominio Plaza Naco representado por el señor Miguel Dueñas Terceño a favor del Licenciado José E. Ducoudray Núñez quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; Cuarto: Ordena a la secretaria de este

Tribunal el desglose de los siguientes documentos: a. Constancia anotada en el Certificado de Títulos núm. 73-4349, a nombre de Inmobiliaria Naco; b. Constancia Anotada en el Certificado de Título núm. 76-4349, a nombre de Comercial Naco C. por A.; c. Certificado de Título núm. 76-4349, a nombre de Autocinema Naco C. por A.; d. Constancia Anotada Matrícula núm. 0100115451, a nombre de Comercial Naco C. por A.; Las cuales deberán ser entregados a su propietario o al abogado que los depositó, dejando copia en el expediente de los documentos desglosados”;

Considerando, que el recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, el siguiente medio: Único Medio: Falsa Interpretación de los hechos y por vía de consecuencia de la ley;

Considerando, que en el desarrollo de su único medio del recurso el recurrente alega en síntesis: “a) que, el Tribunal Superior de Tierras en sus ponderaciones señala que el Condominio Plaza Naco fue aprobado por Resolución del Tribunal de Tierras en el año 1976 y 1979, momento en que fue aprobado el Reglamento que rige la copropiedad del Condominio Plaza Naco y emitidas las Constancias Anotadas núms. 76-4349 a nombre de Autocinema Naco, C. por A. y que la constitución del condominio se hizo conforme a la Ley núm. 5038; que, para impugnar la referida resolución, se

contaba con un plazo de 20 años que es el establecido en el artículo 2262 del Código Civil Dominicano, pero la

litis fue iniciada en fecha 22 de agosto de 2011, es decir, que ya habían transcurrido más de 30 años por lo que declaró inadmisibles por prescripción la acción; b) que, es inaudito que la Corte a-qua señale que el recurrente debió accionar contra la resolución que creó el Condominio Plaza Naco, porque es de conocimiento que al aprobarse un condominio, todas las constancias anotadas salen a nombre del propietario del terreno donde se construyó el edificio declarado en condominio, y luego traspasa el inmueble a quienes lo adquieren; c) que, el Condominio Plaza Naco, no ha interpuesto una litis sobre derechos registrados en reclamación del derecho de propiedad de las áreas de parqueos, ya que los mismos son área común del mismo, lo que se puede verificar de la lectura del Reglamento y de la Resolución que lo aprobó, lo que reclama es que les sean entregada la administración de los señalados parqueos; d) que, el Tribunal Superior de Tierras se quedó en el medio de inadmisión de la demanda, no profundizó en lo relativo a lo señalado en la Resolución que aprueba el condominio y la parte en la que se detalla cuáles son las áreas comunes; e) que en lo que respecta al plazo de la prescripción inicia tal y como lo establece el tribunal de primer grado en 1999, cuando

fue modificado el Régimen de Condominio, aprobada por una nueva resolución, lo cual se hizo, para autorizar a la empresa Constructora Naco, S. R. L. a construir nuevos pisos de parqueos”;

Considerando, que la Corte a-qua, dentro de sus motivaciones para dictar la sentencia impugnada y que acogió el medio de inadmisión por prescripción, estableció lo siguiente: “que, al ponderar las pruebas aportadas por las partes, como son las constancias anotadas núms. 76-4349 a nombre de Autocinema Naco, C. por A., 73-4349 a nombre de Inmobiliaria Naco y 0100115451 a nombre de Comercial Naco, el Reglamento que rige la copropiedad del Condominio Plaza Naco, las resoluciones dictadas por este tribunal en el año 1976 y 1979, los planos aportados, así como la instrucción llevada a efecto por este tribunal, se comprueba que la constitución de ese condominio se realizó conforme con la Ley núm. 5038 de fecha 21 de noviembre de 1958, que las modificaciones posteriores se realizaron con la anuencia de los condómines propietarios en 1979, que para que se impugnaran estas resoluciones, contaban con un plazo que el Código Civil Dominicano pone a nuestro alcance en nuestro ordenamiento jurídico, y el artículo 2262 del Código Civil Dominicano establece “Todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por

veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe. Sin embargo, esta prescripción será solo de diez años cuando se aplique a terrenos comuneros objeto de saneamiento catastral, quedando reducido este último plazo a cinco años si la persona que invoca la prescripción establece la prueba de que inició y mantuvo su posesión en calidad de accionista del sitio comunero de que se trata”, que esta Litis fue incoada en fecha 22 de agosto del año 2011 época en que había transcurrido más de treinta años por lo que es aplicable la inadmisibilidad por prescripción de la acción, peticionada por la parte recurrente contra la parte recurrida, conforme lo establecen los artículos 44 al 47 de la Ley núm. 834 de 1978; en consecuencia se declara la prescripción de la acción iniciada por el Condominio Plaza Naco a través de su representante legal”;

Considerando, que sigue exponiendo la Corte a-qua: “que, declarada la prescripción de la acción no es procedente ponderar el fondo del proceso, pero en el caso de la especie este tribunal anula la sentencia dictada por la Juez de primer grado, y acoge el pedimento de condenación en costas del proceso contra la parte recurrida, con distracción a favor del Licdo. José Enrique Ducoudray Núñez quien las avanzó en su totalidad”;

Considerando, que para un mejor entendimiento, del estudio del expediente conformado para el presente recurso, esta Tercera Sala ha podido establecer como hechos no controvertidos los siguientes: a) que, mediante Resolución núm. 11796, de fecha 19 de octubre de 1976, emanada por el Tribunal Superior de Tierras, se constituyó el Condominio Plaza Naco, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. 229-A-Ref., del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional y con una extensión superficial de 11,695.37 metros, registrado a nombre de Autocinema Naco, C. por A., conformado por un edificio de tres plantas cubiertas y una descubierta correspondiente a locales comerciales y parqueos; b) que, en fecha 3 de agosto de 1979 la citada resolución fue modificada; c) que, posteriormente mediante asamblea de fecha 7 de julio de 1997, el Consorcio de Propietarios del Condominio Plaza Naco, aprobaron la realización de modificaciones en las áreas comunes de la primera y segunda planta del edificio, la reubicación de las escaleras eléctricas que comunican el primer piso con el segundo,

y al segundo piso con el tercero; simultáneamente se levantó el cuarto y quinto piso del Condominio quedando el sexto piso como techo, y que con esta modificación se adicionaron nuevos locales comerciales; que, las citadas modificaciones fueron aprobados mediante

resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 25 de agosto de 1999; d) que, mediante instancia de fecha 22 de agosto de 2011, fue incoada por la parte hoy recurrente una Litis sobre Derechos Registrados en procura de obtener la entrega del área de parqueo correspondiente al Tercer y Cuarto piso, los cuales corresponden al área común del Condominio; que, en el curso de la instancia fue promovido el medio de inadmisión por prescripción de la acción ya que habían transcurrido 20 años desde la resolución en la que se aprobó la constitución del condominio y la fecha de la demanda; que, el medio de inadmisión rechazado y la demanda principal acogida por el tribunal de primer grado, cuya sentencia fue posteriormente revocada por la Corte a-qua mediante el fallo que hoy se impugna;

Considerando, que el artículo 2262 del Código Civil Dominicano establece que: *“Todas las acciones, tanto reales como personales, se prescriben por veinte años, sin que esté obligado el que alega esta prescripción a presentar ningún título ni que pueda oponérsele la excepción que se deduce de la mala fe. Sin embargo, esta prescripción será solo de diez años cuando se aplique a terrenos comuneros objeto de saneamiento catastral, quedando reducido este último plazo a cinco años si la persona que invoca la prescripción establece la prueba de que inició*

y mantuvo su posesión en calidad de accionista del sitio comunero de que se trata”; que en la especie, la Corte a-qua fundamentó su decisión de acoger el medio de inadmisión fundamentado en la prescripción promovido por los hoy recurridos, en el entendido de que el Condominio Plaza Naco, había sido constituido mediante Resolución núm. 11796, de fecha 19 de octubre de 1976, del Tribunal Superior de Tierras, y que por ende había excedido el plazo establecido por la legislación dominicana, cuyo plazo mayor es de 20 años, razón ésta que impidió que se conociera el fondo del recurso de apelación que le había sido sometido;

Considerando, sin embargo, existen otras resoluciones dadas en fechas posteriores que modificaban también otras áreas del referido condominio, en ese sentido, era el deber del Tribunal Superior de Tierras,

conforme al objeto y pretensiones de la litis impulsada por el recurrente, especificar cuál de las áreas o modificaciones era objeto de controversia para así poder permitir valorar cuál de las resoluciones era la que se impugnaba, por consiguiente, esta falta de precisión no permite a esta Tercera Sala comprobar si se hizo una adecuada aplicación de la regla de la prescripción contemplada en el artículo 2269 del Código Civil Dominicano de cara a los hechos que se cuestionaban y que fueron objeto de la litis;

Considerando, que en mérito de las razones expuestas en el desarrollo del único medio de este recurso y del análisis de la sentencia de marras, resulta evidente que la Corte a-qua estatuyó erradamente al acoger el medio de inadmisión por prescripción, ya que desde la fecha de modificación del condominio hasta la fecha de la interposición de la demanda no habían transcurrido los 20 años que indica el Código Civil Dominicano en su artículo 2262, por lo que procede casar la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 65 numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando una sentencia es casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los Jueces, las costas pueden ser compensadas;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal

Superior de Tierras del Departamento Central, el 6 de marzo de 2015, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, en relación a la Parcela núm. 229-A-Ref., del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 27 de septiembre de 2017, años 174° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Edgar Hernandez Mejia, Robert C. Placencia y Moises A. Ferrer Landron. 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.