
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 3 de diciembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Santa F. Rodríguez Féliz y Giuseppe Spataro.

Abogados: Dr. Federico de Js. Genao Frías y Lic. Luis Aybar Duvergé.

Recurridos: Consorcio de Propietarios del Condominio Loren y Lourdes Féliz.

Abogado: Lic. Marcos Apolinar Familia Peña.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 11 de abril de 2018.
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 Santa F. Rodríguez Féliz y Giuseppe Spataro, dominico-italianos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-01400572-8 y 001-1493568-7, respectivamente, residentes en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 3 de diciembre de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 febrero de 2016, suscrito por el Licdos. Luis Aybar Duvergé y el Dr. Federico de Js. Genao Frías, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0166741-8 y 001-0161831-2, respectivamente, abogados de los recurrentes, los señores Santa Fe Rodríguez Féliz y Giuseppe Spataro, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 2 de marzo de 2016, suscrito por el Lic. Marcos Apolinar Familia Peña, Cédula de Identidad y Electoral núm. 012-0005401-1, abogado de los recurridos, Consorcio de Propietarios del Condominio Loren y la señora Lourdes Féliz;

Que en fecha 7 de febrero de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 9 de abril de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Edgar Hernández Mejía, Juez 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. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, 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 con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, en relación con el Solar núm. 9-A, Manzana núm. 2191, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, Condominio Loren, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala 1, dictó su decisión núm. 20146744 en fecha 17 de noviembre de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declara en cuanto a la forma, buena y válida la demanda incoada en fecha 30 de marzo del 2012, suscrita por los Licdos. Marcos Apolinar Familia Peña y Joel Vladimir Peña Caba, actuando en nombre y representación del Consorcio de Propietarios del Condominio Loren, solicitando ordenar a los señores Amada Santa F. Rodríguez Félix y Giuseppe Spataro, la restitución inmediata del uso del apto. 5-B, convirtiéndolo en vivienda familiar, tal como fue aprobado en las normas constitutivas y los reglamentos del Condominio Loren, correspondiente al Solar S.9-A, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; Segundo: Acoge parcialmente las conclusiones vertidas en audiencia por los Licdos. Marco Apolinar Familia Peña y Joel Vladimir Peña Caba, actuando en nombre y representación del Consorcio de Propietarios del Condominio Loren; Tercero: Rechaza las conclusiones principales planteadas por el Dr. Federico De Jesús Genao Frías y Lic. Luis Andrés Aybar Duverge, actuando en representación de los señores Santa F. Rodríguez Félix y Giuseppe Spataro, por improcedentes y no tener asidero jurídico; Cuarto: Ordena a los señores Santa F. Rodríguez Félix y Giuseppe Spataro, la restitución del uso del apto. 53-B, convirtiéndolo en vivienda familiar, tal como fue aprobado en las normas constitutivas y exclusivo de un parqueo para uso de la unidad familiar, apto. 53-B, correspondiente al Solar S.9-A del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; Quinto: Se condena en costas del proceso, a los señores Santa F. Rodríguez Félix y Giuseppe Spataro, a favor y provecho de los Licdos. Marcos Apolinar Familia Peña y Joel Vladimir Peña Caba, quienes afirmaron haberlas avanzado en su totalidad; Comuníquese: Al registro de Títulos del Distrito Nacional y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para fines de ejecución y 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”; (sic) b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declara buena y válida, en cuanto a la forma el presente recurso de apelación incoado en fecha 27 de septiembre de 2013 por Santa Rodríguez Félix y Giuseppe Spataro, contra la decisión núm. 20146744 dictada en fecha 12 de noviembre de 2014, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central, en relación a la Litis entre Condómines respecto al Solar núm. 9-A, Manzana 2191 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; Segundo: En cuanto al fondo del presente recurso, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida marcada con el núm. 20146744 dictada en fecha 12 de noviembre de 2014 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central; Tercero: Condena en las costas procesales por las razones expresadas en nuestras justificaciones a la parte recurrente, Santa Rodríguez Félix y Giuseppe Spataro, y las ordena a favor y provecho de la parte recurrida; Cuarto: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, levantar cualquier oposición que haya sido inscrita con motivo de la presente litis; Comuníquese: A la Secretaría General de este Tribunal a los fines de publicación”; (sic),

Considerando, que los recurrentes proponen contra la decisión impugnada, los siguientes medios de casación: “**Primer medio:** Violación de los artículos 141 al 146 del Código de Procedimiento Civil, imponiéndose además la violación del derecho de defensa constitucionalmente preservado; violación a los artículos 96, 97 y 98 del Código de Procedimiento Civil Dominicano; **Segundo Medio:** Falta de motivaciones; **Tercer Medio:** Falta de pruebas.”

Considerando, que del desarrollo de los medios de casación primero y segundo los cuales serán analizados en conjunto por su similitud, los recurrentes alegan en síntesis lo siguiente: “a) que en la sentencia recurrida se han violentado, los más mínimos preceptos correspondientes al uso del procedimiento, ponderando documentos imponderables y faltos de valimiento, mismos que, para la justificación de su rechazo no fueron ponderados los medios o justificaciones de tal rechazo, incurriendo en la violación burda de los artículos 141 al 146 del Código de Procedimiento Civil, imponiéndose además la violación del derecho de defensa constitucionalmente preservado;

violación a los artículos 96, 97 y 98 del Código de Procedimiento Civil Dominicano; b) la sentencia atacada por medio del presente recurso está carente de motivaciones legales que sustenten su decisión, de confirmar la sentencia recurrida. Así mismo tiene contradicciones en el artículo primero del dispositivo cuando establece que la instancia del recurso de apelación fue incoada el día 27 de septiembre del año 2013, cuando la sentencia recurrida fue dictada en fecha 17 del mes de noviembre del año 2014 y recurrida por instancia de fecha 30 de enero del año 2015”;

Considerando, que de la lectura de la sentencia impugnada se infieren los hechos siguientes: 1.- que los señores Santa F. Rodríguez Félix y Giuseppe Spataro poseen la condición de propietarios del apto. 53-B del Condominio Loren; 2.- que el asunto por el cual fue apoderado el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria fue sobre la base de una litis entre condóminos; 3.- que la misma tiene su origen en el hecho de que la unidad de apto. 53-B del Condominio Loren está destinada, según la documentación que la ampara, para uso familiar, no obstante el uso que se le está dando es comercial;

Considerando, que en relación al alegato de los recurrentes de que el tribunal violó el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, al ponderar documentos imponderables y faltos de validez para la justificación de su rechazo, es perentorio aclarar que a las sentencias de los tribunales de tierras no es aplicable el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, sino el artículo 84 de la Ley de Registro de Tierras, que dispone que todas las sentencias en esta materia contendrán el nombre de los jueces, el nombre de las partes, el domicilio de éstas si fuere posible indicarlo, los hechos y los motivos jurídicos en que se funda, en forma sucinta y el dispositivo; que en consecuencia, es este último artículo y no el primero el que debe ser invocado en todo medio de casación, fundado en la falta de motivos de sentencias emanadas de la jurisdicción de tierras;

Considerando, que no siendo el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil el aplicable en esta materia, procedemos a citar el artículo 101 de los Reglamentos de los Tribunales de Tierras, aplicables en esta materia el cual expresa lo siguiente: *“Todas las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria contendrán: a) Número único del caso; b) Nombre del Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria correspondiente; c) Nombre del juez que preside y de los jueces que integran el tribunal; d) Fecha de emisión de la decisión; e) Nombre de las partes y sus generales; f) Conclusiones de las partes; g) Enunciación de las pruebas documentales depositadas por las partes; h) Identificación del o de los inmuebles involucrados; Enunciación de la naturaleza del proceso al que corresponde la decisión; j) Relación de hechos; k) Relación de derecho y motivos jurídicos en que se funda; l) Dispositivo; m) Firma del Juez que preside y de los jueces que integran el Tribunal; n) Firma del Secretario del Despacho Judicial correspondiente”;*

Considerando, que el Tribunal a-quo, para fallar como lo hizo, estableció en uno de sus considerando, lo siguiente; *“Que en su escrito de apelación la parte recurrente se limita a argumentar la ausencia de acto de asamblea y de poder para demandar a nombre del Consorcio de Propietarios del Condominio Loren, sin realizar pedimento alguno, que la parte recurrida ha contestado y ha expresado que si existe asamblea que les da poder para actuar a nombre del Condominio Loren. Que este Tribunal ha verificado que las calidades expuestas por el representante de la parte recurrida, quien actúa a nombre y representación del Consorcio de Propietarios del Condominio Loren, debidamente registrada con el RNC. núm. 4-30-11542-8; representada por su administradora la Licda. Lourdes Félix, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0145941-0; aspecto que determina su capacidad para actuar en justicia.”;*

Considerando, que de lo transcrito precedentemente, el Tribunal a-quo, antes de proceder a ponderar las pretensiones de las partes en un proceso, verifica si quien está incoando el proceso tiene la calidad para hacerlo, que como en el caso de la especie, el Tribunal a-quo, verificó mediante las pruebas que le fueron suministradas que la Licda. Lourdes Félix tenía la calidad para accionar a nombre de los condóminos del Consorcio de Propietarios del Condominio Loren, por lo que, lejos de lesionar los derechos invocados por los recurrentes, el Tribunal a-quo actuó según lo establece la ley;

Considerando, que en cuanto a la falta de motivación que justifica el rechazo del recurso por parte del Tribunal a-quo, invocado por los recurrentes en sus medios, el Tribunal a-quo hizo constar en su decisión que, en el caso de

la especie, en el expediente reposa la Resolución que ordena el Registro del Condominio ubicado en el Solar 9-A manzana 2191 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, emitida por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 23 de marzo de 2004, en el cual se constituye la unidad funcional 53-B, para uso exclusivamente familia y que los derechos de cada unidad funcional deben estar amparados en la Constitución de Condominio;

Considerando, que en ese tenor el artículo 7 de la Ley núm. 5038 del 21 de noviembre de 1958, dispone que: *“cada propietario atenderá a su costa a la conservación y reparación de su propio piso, departamento vivienda o local. No podrá hacer en él innovaciones o modificaciones que puedan afectar la seguridad o estética del edificio o los servicios comunes ni destinarlo a fines distintos a los previstos en el reglamento del edificio, y en caso de duda, a aquellos que deban presumirse por la naturaleza del edificio y su ubicación; ni perturbar la tranquilidad de los vecinos o ejercer actividades contrarias a la moral y a las buenas costumbres o que comprometan la seguridad del inmueble”*;

Considerando, que ciertamente, los señores Santa F. Rodríguez y Giuseppe Sparata, son propietarios de la Unidad Funcional 53-B del Condominio Loren, que por la comprobación que hicieron los jueces del fondo, el uso que ellos hacen de dicho apartamento, es distinto a lo que estipula la resolución precedentemente mencionada, en ese tenor, es esencial indicar, que si bien, el Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad, en goce, disfrute y disposición del mismo, al amparo del artículo 31 de la Constitución de la República, no menos cierto es, que el derecho de propiedad no es un derecho absoluto, sino que está sometido a las limitaciones que en cada caso establezca la ley; que para el caso concreto de los condóminos, el disfrute del derecho fundamental de propiedad está condicionado a los que establecen las leyes especiales que regulan la materia inmobiliaria y el derecho común; por lo que si los hoy recurrentes incurrieron en dar un uso distinto para lo que fue destinado la unidad de apto. núm. 53-B, la cual hemos reiterado, que su uso deber ser exclusivamente familiar, para haber dado un uso distinto, en este caso un uso comercial, debía ser bajo la aprobación de un Acta de Asamblea, aprobada por los demás condóminos, según lo establecido por los artículos 7, 8 y 10 de la Ley núm. 5038 sobre Condominios;

Considerando, que así mismo, el Tribunal a-quo pudo determinar que no existía el consentimiento de todos los propietarios exigidos por la ley donde se diera el consentimiento para que la Unidad 53-B fuera utilizada para otro fin que no fuera el de vivienda familiar.;

Considerando, que ante la mencionada comprobación, era deber del Tribunal a-quo, tal y como lo hizo, el ordenar que se restituyera el apto. 53-B, como de uso familiar exclusivamente, según lo establecido en los reglamentos del Condominio Loren;

Considerando, que en ese tenor, fue que falló el Tribunal a-quo tomando en cuenta las pruebas que le fueran aportadas por las partes y haciendo una justa ponderación de las mismas; en consecuencia, los medios primero y segundo del recurso carecen de fundamento y deben rechazados;

Considerado, que en referencia al tercer, medio invocado por los recurrentes en su recurso, el mismo en su contenido no expresa en qué consistió la violación por ellos invocado lo que hace que el mismo no pueda ser ponderado por esta corte de casación;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refieren ponen de manifiesto, que el fallo impugnado contiene, contrario a lo invocado por el recurrente, motivos suficientes y pertinentes que han permitido a esta Corte verificar, que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley y del artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que complementa la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, razón por la cual procede rechazar los medios reunidos, y consecuentemente, el recurso de casación que nos ocupa;

Considerando, que procede compensar las costas del procedimiento en razón de que los litigantes han sucumbido respectivamente en algunos puntos, al tenor del artículo 65, numeral 1) de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Santa F. Rodríguez Feliz

y Giuseppe Spataro, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 3 de diciembre de 2015, en relación al Solar 9-A, Manzana 2191 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo; **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 11 de abril de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario V., 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.