
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 17 de diciembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Miltho Renán Pujols Velásquez.

Abogados: Dres. Víctor Livio Cedeño J. y Miguel Ángel Cedeño J.

Recurridos: Rafael Eugenio Ortíz Velázquez y Sandra Patricia Ortíz Granda.

Abogados: Licda. Maricela del C. Hidalgo Castillo y Lic. Blas Minaya Nolasco.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 26 de septiembre 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 Miltho Renán Pujols Velásquez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1382510-3, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo y compartes, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 17 de diciembre de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lecturas de sus conclusiones a la Licda. Maricela del C. Hidalgo Castillo y al Licdo. Blas Minaya Nolasco, abogados de los recurridos, los señores Rafael Eugenio Ortíz Velázquez y Sandra Patricia Ortíz Granda;

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 7 de octubre de 2016, suscrito por los Dres. Víctor Livio Cedeño J. y Miguel Ángel Cedeño J., Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0168448-8 y 001-0144961-9, respectivamente, abogados de los recurrentes, el señor Miltho Renán Pujols Velásquez y compartes, 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 10 de noviembre de 2016, suscrito por la Dra. Maricela del C. Hidalgo Castillo y el Licdo. Blas Minaya Nolasco, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0727256-9 y 001-0651812-9, respectivamente, abogado de los recurridos;

Visto el auto dictado el 25 de julio de 2018 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Caruccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad al magistrado Julio César Reyes José, Presidente de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, para integrar la misma en el conocimiento del presente recurso de casación;

Que en fecha 25 de julio de 2018, esta Tercera Sala, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Moisés A. Ferrer Landrón y Julio César Reyes José, procedieron a celebrar audiencia pública, asistidos de la secretaria general, para conocer el recurso de casación que se trata;

Visto el auto dictado el 25 de septiembre de 2018, por el magistrado Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente; por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Edgar Hernandez Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, Jueces de la esta Sala, para integrarla en el conocimiento 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, 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 demanda en partición de inmueble, en relación a la Parcela núm. 96-A-38, del Distrito Catastral núm. 2, del Distrito Nacional, la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la Sentencia núm. 20145923, de fecha 13 de octubre de 2014, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Acoge, declara buena y válida, en cuanto a la forma, la demanda en partición interpuesta por los señores Sandra Patricia Ortíz Granda y Rafael Ortíz Velázquez, en contra del señor Miltho

Renán Pujols Velázquez y en relación a la Parcela núm. 96-A-38 del Distrito Catastral núm. 2 del Distrito Nacional; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge las conclusiones planteada por la parte demandante en la audiencia de fecha 10 de enero del año 2014, a través de su abogada Lic. Maricela del C. Hidalgo Castillo y a las cuales no se opuso la parte demandada presentada por el Dr. Víctor Cedeño, y en consecuencia: **Tercero:** Declara, que los señores Sandra Patricia Ortíz Granda y Rafael Ortíz Velázquez son copropietarios del inmueble constituido por la segunda planta del edificio construido dentro de la Parcela núm. 96-A-38 del Distrito Catastral núm. 2 de Distrito Nacional y que el señor Miltho Renán Pujols Velázquez es el propietario del primer nivel del edificio construido dentro del ámbito de la parcela ya mencionada; **Cuarto:** Acoge la petición de partición solicitada por la parte demandante en la audiencia de fecha 10 de enero del año 2014 y por consiguiente: **Quinto:** Ordena la partición de la Parcela núm. 96-A37 Distrito Catastral núm. 2 del Distrito Nacional, a través de una "división para constitución de condominio", como lo indica el artículo 134 párrafo I, parte in fine del Reglamento General de Mensura; **Sexto:** Ordena a las partes envueltas en este proceso a depositar en la secretaría del tribunal la terna de peritos por ellos propuesta a fines de su designación, para que de esto designemos aquel que realizará los peritajes e informe de los bienes a partir; **Séptimo:** Auto comisiona a la Jueza de este Tribunal, como funcionario encargado, de supervigilar las labores de partición que se dispone por esta sentencia; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **"Primero:** Declara, bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación parcial depositado por ante la secretaria de esta jurisdicción en fecha 9 de diciembre del año 2014, suscrito por el señor Miltho Renán Pujols Velázquez, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Víctor Livio Cedeño J. y Miguel Ángel Cedeño J., contra la sentencia núm. 20145923 emitida en fecha 13 de octubre del año 2014, por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación a la Parcela núm. 96-A-38, Distrito Catastral núm. 02, del Distrito Nacional, y los señores Rafael Eugenio Ortíz Velázquez y Sandra Patricia Ortíz Granda, quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la Dra. Maricela del C. Hidalgo Castillo, por haber sido incoada de conformidad con el procedimiento establecido; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge el indicado recurso de apelación, así como la conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 29 de julio del año 2015 por el Licdo. Luís E. Peláez, por sí y por el Licdo. Ángel Cedeño, en representación de la parte recurrente, y revoca parcialmente la sentencia núm. 20145923 emitida en fecha 13 de octubre del año 2014, por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, conforme los motivos vertidos en esta sentencia, en consecuencia: a) Revoca los ordinales primero, segundo, tercero y cuarto de la sentencia apelada; b) Confirma con modificaciones el ordinal quinto de la sentencia apelada para que en lo adelante se lea: Quinto: Ordena la partición de la Parcela núm. 96-A-38 del Distrito Catastral núm. 2 del Distrito Nacional, a través de la venta judicial en pública subasta, como lo indica el artículo 11, párrafo del Reglamento núm. 517-07 de Control y Reducción de Constancias Anotadas; c) Confirma, sin modificaciones, los ordinales sexto y séptimo de la sentencia apelada; **Tercero;** Declara, desiertas las costas del procedimiento por cuanto no han sido solicitadas por la parte gananciosa en este proceso; **Quinto:** Ordena la remisión del expediente al Tribunal de Jurisdicción Original, Quinta Sala, para que continúe con la partición y venta en pública, subasta una vez la presente sentencia se convierta en definitiva e irrevocablemente";

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación los medios siguientes: **Primer Medio:** Violación a los artículos 54 y siguientes, relativos a la partición, y en especial el artículo 151 de la Ley núm.

108-05 de Registro Inmobiliario; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los documentos y violación al artículo 11, párrafo, del Reglamento 517-07 de Control y Reducción de Constancias Anotadas; **Tercer Medio:** Contradicción e insuficiencia de motivos”;

Considerando, que en el desarrollo del primer y segundo medios propuestos, en el presente recurso de casación, los cuales se analizan reunidos por así convenir a la mejor solución del presente asunto, los recurrentes expresan, en síntesis, lo siguiente: “que la propiedad que se trata estaba bien deslindada, en el sentido de que el señor Miltho Renán Pujos Velázquez, era propietario del primer nivel, derecho reconocido por el señor Rafael Eugenio Ortiz Velázquez, quien ocupaba el segundo nivel, derecho también reconocido por el señor Miltho Renán Pujos Velázquez, por lo que no se encuentran reunidas las características de indivisibilidad”;

Considerando, que el asunto controvertido gira en torno a una demanda en partición de inmueble, interpuesta por los señores Rafael Ortiz Velázquez y Sandra Patricia Ortiz Granda, la cual fue acogida a través de una división para constitución de condominio, no obstante, el copropietario del inmueble que se trata, señor Miltho Renán Pujols Velázquez, recurrió en apelación cuya decisión mantuvo la partición, pero a través de la venta judicial en pública subasta; no conforme el hoy recurrente, recurre la decisión mediante el presente recurso;

Consideración, que en la sentencia impugnada se indica, que el objeto de la demanda original, era el uso sobre las áreas comunes del inmueble en litis, fundamentada en lo siguiente: “1) que los señores Rafael Eugenio Ortiz Velázquez y Miltho Renán Pujos Velázquez, adquirieron una vivienda de dos niveles, ocupada desde su adquisición, el señor Rafael Eugenio Ortiz Velázquez ocupaba el segundo nivel, copropietario del 50% conjuntamente con su hija, Sandra Patricia Ortiz Granda y el señor Miltho Renán Pujos Velázquez ocupaba el primer nivel, con 50 %, amparada en los duplicados de dueño en el Certificado de Título núm. 2007-8975; 2) que dichas unidades de viviendas solo constaban con el juego de planos de construcción cuando se construyó la casa, pero que al adquirirla sus propietarios, iba a pertenecer a dos dueños diferentes; 3) que el señor Miltho Renán Pujos Velázquez, ocupante del primer nivel, se negaba rotundamente a que el señor Rafael Eugenio Ortiz Velázquez, ocupante del segundo nivel, tuviera acceso a las áreas comunes, como eran, el patio trasero donde por lógica debe colocarse los tanques de gas para la cocina, entregando las llaves de los candados con lo que cerraba la puerta de entrada a dicha área, y negándose a dar un espacio en la marquesina para colocar su vehículo y construir un parqueo, pero no aceptó firmar los planos elaborados para la vivienda de la segunda planta, pero el señor Miltho Renán Pujos Velázquez, no estuvo de acuerdo, ya que de hacerse el parqueo se restaría un espacio a su sala y a su cocina, y que dar acceso al patio tendría que pasar por dentro de su casa, quitándole su privacidad”;

Considerando, que en cuanto a la instrucción de la causa ante el Tribunal de Primer Grado, el Tribunal a-quo, infiere, que el informe técnico del arquitecto Manuel Alejandro Ortíz Romero, declaró, que el inmueble que se pretendía construir en condominio no reunía las condiciones de fácil división, ya que se trataba de una casa de dos niveles, cuyo tamaño no soportaba modificaciones, y que por falta de espacio ocasionaría daños a la propiedad del primer piso; asimismo, manifestó el Tribunal a-quo, que al analizar las pruebas periciales: 1) el informe del arquitecto Fernando Rafael González Peña, quien declaró que la vivienda autorizada por Licencia de Construcción núm. 20420, de fecha 3 de agosto de 1968, era de un nivel, modo 6, y que encima se construyó un anexo, que era la segunda planta, sin autorización ni aprobación, por parte de los organismos competentes, y que además, no era posible la construcción de un parqueo adicional sin alterar, modificar, demoler y reconstruir la estructura original, cuya estructura era de 4.70 metros lineales, no cumpliendo con las normas técnicas requeridas por Obras Públicas y Tránsito Terrestre, tampoco cumplía con la dimensión de los parqueos de condominio, conforme a su área y espacio entre este y la calle, conforme la Norma General Vehicular M-002, y de que construir un parqueo afectaría colindancia; 2) que en su comparecencia a la audiencia, el arquitecto Manuel Alejandro Ortíz Romero, declaró, que el inmueble que se pretendía construir en condominio, no reunía las condiciones de fácil división, ya que se trataba de una casa de dos niveles, cuyo tamaño no soportaba modificaciones, ocasionaría daños a la propiedad del primer piso, propiedad del señor Miltho Renán Pujos Velázquez, por falta de espacio”;

Considerando, que el Tribunal a-quo para revocar parcialmente la sentencia de primer grado, y confirmar con modificaciones el ordinal quinto de la misma, en cuanto a ordenar la partición del inmueble a través de la venta judicial en pública subasta, amparado en el párrafo del artículo 11 del Reglamento núm. 517-07 de Control y

Reducción de Constancia Anotadas, apoyado en los informes técnicos y demás pruebas aportadas por las partes al proceso, manifestó lo siguiente: “a) que los pedimentos del señor Rafael Eugenio Ortiz Velázquez resultaban técnica y materialmente improcedentes, lo mismo que el derecho, ya que no podía pretender afectar la propiedad de su vecino de abajo, en su único y exclusivo provecho personal, y que en ningún modo esa casa podía ser convertida en condominio, porque no cumplía los más mínimos parámetros para ello y los tribunales no pueden forzar el incumplimiento de las normas que rigen la materia, a menos se trate de un asunto razonablemente fundado; b) que ambos tienen sus respectivos derechos delimitados físicamente desde su adquisición, lo mismo que en sus porcentajes, además, no existe ningún acuerdo que hayan suscrito en el sentido permitirse uno al otro incursionar en sus respectivos ámbitos privados; c) que la aplicación del artículo 164 del Reglamento de Mensuras Catastrales, procedería si materialmente el perfil de la mejora lo permitiera o que existieran terrenos para adecuar esa propiedad al indicado régimen de condominio, y que la afectación de la propiedad al Régimen de Condominio es un acto voluntario de todos los titulares registrales, ya que su inscripción produce un bloqueo registral, lo cual en cierto modo pudiera lesionar el derecho de propiedad, estableciendo el reglamento que el régimen de condominio deberá, previamente, haber sido efectuada la partición; d) que aun cuando los litigantes manifestaron no tener objeción a la partición, la partición material e individualización de sus partes del inmueble solamente procede cuando así lo permite el terreno, y en ese sentido, existe indivisión material forzosa atendiendo a las causales establecidas en el artículo 11 del Reglamento núm. 517 de Control y Reducción de Constancias Anotadas”; que el Tribunal a-quo, al concluir sus motivaciones, estableció, que el inmueble no cumplía con la más mínimos requisitos para ser afectado al régimen de condominio y mucho menos para ser dividido materialmente, al tratarse de un inmueble de imposible división, procedería continuar con la instrucción de la causa para la venta en pública subasta”;

Considerando, que conforme los motivos de la sentencia, se advierte, que la condición del inmueble es, que los señores Rafael Eugenio Ortiz Velázquez y Miltho Renán Pujos Velázquez, adquirieron una vivienda de dos niveles, ocupada desde su adquisición, el señor Rafael Eugenio Ortiz Velázquez ocupa el segundo nivel, copropietario del 50% conjuntamente con su hija, Sandra Patricia Ortiz Granda, y el señor Miltho Renán Pujos Velázquez ocupaba el primer nivel con 50 %, amparada en los duplicados de dueño en el Certificado de Títulos núm. 2007-8975; y de que ambos tenían sus respectivos derechos delimitados físicamente desde su adquisición, lo mismo que en sus porcentajes, es decir, que las especificaciones y delimitaciones de la mejora en el inmueble estaban materialmente determinadas, dado que en el primer nivel de la misma está constituido por una unidad familiar propiedad del señor Mirtho Renán Pujols Velázquez, y el segundo nivel también está constituido por una vivienda familiar, consistente en el anexo construido arriba de la referida mejora, propiedad de los señores Rafael Eugenio Ortiz Velázquez y Sandra Patricia Ortíz Granda;

Considerando, que como se advierte, la división es posible aunque con limitación, que vendría dado por el espacio y la estructura que ambas partes en la práctica dejaron establecidas, es decir, al respecto al área ocupada por cada uno a través de los años y que se puso de manifiesto en las obras terminadas, esto implica, que la división contemplará, en equidad, la limitación de cada parte, de no alterar la estructura de sus respectivas mejoras, pues el derecho del propietario del primer nivel está limitado por el derecho del segundo nivel y viceversa, aun así, el Tribunal a-quo al no ordenar la división de las referidas mejoras con las limitaciones que hemos señalado, incurrió en la desnaturalización de los hechos, tal y como señala el recurrente en su segundo medio, por tales motivos, procede acoger el recurso y casar la sentencia impugnada;

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;

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 establecen 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, el 17 de diciembre de 2015, en relación a la Parcela núm. 96-A-38, del Distrito Catastral núm. 2, del

Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto al Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, para que apodere una Sala integrada por jueces distintos, para su conocimiento y fallo; **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 26 de septiembre de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.