
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 18 de diciembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Noemi Susana Lopez Rodriguez.

Abogados: Lic. Amado A. Hernandez y Licda. Ana Herminia Feliz Brito.

Recurrido: Juan Rafael Gutiérrez Castillo.

Abogado: Dr. Franklin E. Medrano.

SALAS REUNIDAS.

Casan.

Audiencia pública del 20 de marzo de 2019.
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 Noreste, el 18 de diciembre de 2015, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

NOEMÍ SUSANA LÓPEZ RODRÍGUEZ, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0004176-3, domiciliada y residente en la casa No. 31, apto. C-201, edificio Cohisa 111, del sector Gala, de esta Ciudad; quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los LICDOS. AMADO A. HERNÁNDEZ Y ANA HERMINIA FELIZ BRITO, dominicanos, mayores de edad, abogados de los Tribunales de la República, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0078821-5 y 001-0786453-0, con estudio profesional abierto en la calle El Conde esquina Espaillat, No. 502, edificio Jaar, suite 301, Zona Colonial de esta Ciudad; lugar donde la recurrente hace formal y expresa elección de domicilio para todos los fines y consecuencias legales del presente recurso;

OÍDO:

Al alguacil de turno en la lectura del rol;

El dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

A los Licdos. Amado Hernández y Ana Feliz, abogados de la parte recurrente, en la lectura de sus conclusiones;

Al Dr. Franklin E. Medrano, abogado de la parte recurrida, en la lectura de sus conclusiones;

VISTOS (AS):

El memorial de casación depositado 14 de febrero de 2016 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 06 de enero de 2017, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo del Dr. Franklin E. Medrano, abogado constituido de la parte recurrida, señor Juan Rafael Gutiérrez Castillo;

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;

Los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

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 18 de octubre de 2017, estando presentes los jueces Manuel R. Herrera Carbuccia, Miriam Germán Brito, Francisco Antonio Jerez Mena, José Alberto Cruceta Almánzar, Pilar Jiménez Ortiz, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Fran Euclides Soto Sánchez, Edgar Hernández Mejía, Robert Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón; y la magistrada Sonia Perdomo; asistidos de la Secretaria General, conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha 07 de febrero de 2019, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó el auto mediante el cual llama se llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Juan Hirohito Reyes Cruz y Francisco Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte, 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, con relación al Solar No. 14, de la Manzana No. 377 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, fundamentada en un diferendo entre los condóminos, ya que el condominio en cuestión fue afectado en sus áreas comunes al construirse una escalera que pende de la segunda planta a la primera, y una pared que divide el patio de la primera planta del referido condominio;

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 apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala IV;

2) En fecha 18 de abril del año 2011, el referido Tribunal dictó la sentencia No. 20111614, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Declara regular, en cuanto a la forma, la instancia en litis sobre derechos registrados, registrados en fecha 3 del mes de julio del año 2009, suscrita por el Lic. Amado Alcéquiz H., y la Licda. Ana Herminia Félix Brito, en representación de la señora Noemi Susana López Rodríguez, en relación con el Solar núm. 14, Manzana 377, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, en contra del señor Juan Rafael Gutiérrez Castillo; **Segundo:** en cuanto al fondo, rechaza en todas sus partes, las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 16 de diciembre de 2009, por el Lic. Amado Alcéquiz H., y la Licda. Ana Herminia Félix Brito, en representación de la parte demandante, así como su escrito justificativo de conclusiones de fecha 29 del mes de diciembre del año 2009, por improcedente, en virtud de las consideraciones vertidas en esta audiencia; **Tercero:** Acoge, las conclusiones de fondo en cuanto al objeto de la litis de la Licda. Austria Margarita Alcántara, por sí y por el Dr. Franklin Medrano, en representación de la parte demandada, rechaza las demás conclusiones tendientes a la declaración de nulidad de subdivisión, cancelación de certificados de títulos y demolición por no formar parte del objeto originario de esta litis sin de la discusión de derechos que genera el interés de la demandante, situación que queda excluida de este proceso y que tampoco ha sido instruida, de conformidad con las motivaciones contenidas en el cuerpo de esta sentencia; **Cuarto:** compensa pura y simplemente las costas del proceso por haber sucumbido ambas parte en justicia mutuamente, de conformidad con las disposiciones del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil Dominicano; **Comuníquese:** Al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, para fines 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 juzgada ; (sic)

3) Con motivo del recurso de apelación de que fue objeto esta última decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó, el 30 de julio 2012, la decisión No. 2012-3337, que contiene el siguiente dispositivo:

“Primero: Se acoge en cuanto a la forma y el fondo el recurso de apelación incoado en fecha 13 del mes de junio del año 2011, suscrito por los Licdos. Amado Alcéquiez Hernández y Ana Herminia Félix Brito, en representación de la señora Noemí Susana López Rodríguez, con excepción de la condenación en daños y perjuicios; Segundo: Se acogen las conclusiones formuladas por la parte recurrente señora Noemí Susana López Rodríguez, con excepción de la condenación en daños y perjuicios; Tercero: Se rechazan las conclusiones formuladas por el Dr. Franklin E. Medrano y la Licda. Austria Margarita Alcántara, en representación del señor Juan Rafael Gutiérrez Castillo, por improcedentes y no estar sustentadas en la ley; Cuarto: Se revoca la sentencia núm. 20111614, de fecha 18 del mes de abril de año 2011, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala IV, relativa a una litis sobre Derechos Registrados, sobre el Solar núm. 14, Manzana 377, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional; Quinto: Se ordena la demolición de la escalera de acceso al patio del apartamento de la primera planta, así como la pared medianera de 4.16 Mts², que divide el patio de la primera planta. La demolición y desocupación de la parte del patio privatizada y convertido en jardinera exclusiva del apartamento de la segunda planta y la desocupación del área correspondiente a la azotea del condominio ubicado en el 205, de la calle Padre Billini núm. 205, de la Zona Colonial, construido sobre el Solar 14, Manzana 377, del Distrito Catastral 1, Distrito Nacional; Sexto: Se condena en costas del proceso al señor Juan Rafael Gutiérrez parte recurrida, a favor y provecho de los Licdos. Amado Alcéquiez Hernández y Ana Herminia Félix Brito, conforme con lo que establece el artículo 66 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario”;

4) Dicha sentencia fue recurrida en casación por Juan Rafael Gutiérrez Castillo; dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión No. 156, de fecha 20 de marzo de 2013, mediante la cual casó la decisión impugnada, por incurrir el Tribunal en el vicio de estatuir;

5) Para conocer nuevamente el proceso fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el cual, como tribunal de envío, dictó la sentencia No. 20150251, en fecha 18 de diciembre de 2015, ahora impugnada en casación; siendo su parte dispositiva:

“PRIMERO: Rechaza las conclusiones incidentales planteadas por la parte recurrida, Sr. Juan R. Gutiérrez, por conducto de sus abogados, en la audiencia celebrada en fecha 13 de agosto de 2015, consistente en inadmisibilidad del Recurso por perención de la instancia contentiva del mismo por haber pasada el plazo de 3 años de su interposición, en virtud de las motivaciones dadas; Segundo: Acoge en la forma el recurso de apelación interpuesto por la Sra. Noemí Susana López Rodríguez, vías sus abogado Licdos. Amado A. Hernández y Ana Herminia Félix, contra la sentencia No. 20111614, de fecha 18 de abril de 2011, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala IV del Distrito Nacional, por haber sido realizado de acuerdo a la Ley; Tercero: Acoge parcialmente las conclusiones al fondo vertidas por la parte apelante indicada; solo las contenidas en el ordinal Primero de las mismas, en virtud de las razones expuestas; Cuarto: Rechaza las conclusiones al fondo emitidas por la parte recurrida, Sr. Juan R. Gutiérrez Castillo, vías sus abogados, por las razones expuestas; Quinto: Revoca la sentencia marcada con el No. 20111614, dada en fecha 18 de abril de 2011, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Sala IV, del D. N., en relación con el solar No. 14, manzana 377 del D.C. 1, del D.N., cuyo dispositivo figura precedentemente; por las motivaciones expuestas; Sexto: Acoge la instancia introductiva de fecha 3 de julio de 2009, interpuesta por la Sra. Noemí Susana López Rodríguez, vía sus abogados citados, de manera parcial, solo lo expuesto en el ordinal Primero de dicha Instancia, dentro del inmueble referido; Séptimo: Ordena el retiro completo de la escalera que pende de la segunda planta a la primera planta y la pared medianera que divide el patio de ambas unidades del condominio ubicado en el No. 205 calle Billini esquina José Reyes de la Zona Colonial, construido en el solar No. 14, manzana 377 del Distrito Catastral No. 1 del D. N.; Octavo: Ordena al abogado del Estado del Departamento Central prestar el auxilio de la fuerza pública a fin de dar cumplimiento al Ordinal Séptimo de esta decisión, en preservación del orden público”; Noveno: Ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras, previo llenado de los requisitos procesales, comunicar la presente decisión al Registro de Títulos del D. N., a fin de radiar la nota cautelar que generara esta acción, al abogado del Estado del

Departamento Central, así como también desglosar las piezas documentales que yacen en el expediente en cumplimiento de la Resolución que emitiera el Consejo del Poder Judicial en ese sentido; **Décimo:** Se compensan las costas;

Considerando: que la parte recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

“Primer Medio: Omisión de estatuir, desnaturalización de los hechos y mala interpretación del derecho de propiedad; Segundo Medio: Falta de motivación y falta de base legal”;

Considerando: que con relación a los medios de casación del recurso de casación, los cuales se reúnen para su estudio por así convenir a la solución del proceso, la parte recurrente ha hecho valer, en síntesis, que:

El Tribunal *a quo* incurrió en los vicios indicados al haber obviado que la recurrente solicitó, tanto en la instancia introductiva como en el recuso de apelación, la demolición de la pared medianera que divide el patio de la primera planta y la desocupación de la parte privatizada de dicho patio y de la azotea del condominio, la cual es área común;

El Tribunal *a quo* no establece la razón por la cual los honorables jueces no se refirieron ni ponderaron el pedimento contenido en la instancia introductiva y ratificado en las conclusiones del recurso de apelación en lo referente a la desocupación y derecho al uso del área correspondiente a la azotea, que es área común del condominio en litis;

Considerando: que estas Salas Reunidas, partiendo del estudio del expediente y de la sentencia impugnada, han podido comprobar que:

El Tribunal *a quo* hizo constar en la sentencia ahora impugnada, que en ocasión de la audiencia de alegatos y conclusiones al fondo, celebrada el 13 de octubre de 2015, la parte recurrente, Noemí Susana López Rodríguez, indicó lo siguiente:

“Nuestras conclusiones son las mismas que se encuentran contendidas en el recurso de apelación presentado por ante el Tribunal Superior de Tierras del Distrito Nacional, las cuales son: PRIMERO: Revocar en todas sus partes la sentencia No. 20111614 del 18 de abril de 2011, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, y en consecuencia ordenar la demolición de la escalera de acceso al patio del departamento de la primera planta, así como la pared medianera de 4.16 MTS que divide en dos el patio de la primera planta; la demolición y desocupación de la parte del patio privatizada y convertida en jardinera exclusiva del apartamento de la segunda planta y la desocupación del área correspondiente a la azotea del condominio ubicado en el No. 205 de la calle Padre Billini No. 205, de la Zona Colonial, construido sobre el Solar No. 14 de la manzana No. 377 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional; SEGUNDO: Condenéis al Sr. Juan Rafael Gutiérrez Castillo, al pago de una indemnización de RD\$400,000.00 pesos oro dominicanos, como justa reparación de los daños y perjuicios morales, materiales y económicos sufridos por la demandante Noemí Susana López Rodríguez, en su calidad de propietaria del apartamento antes citado; TERCERO: Que en cuanto a las conclusiones incidentales planteadas por la parte recurrida, deben ser rechazadas, toda vez que la sentencia fue dictada en el año 2012 y quedó apoderado este mismo Tribunal, razón por la cual el tiempo ara el plazo de prescripción no vence dado que la sentencia no fue notificada y el plazo para la mismo no se aplica en virtud de que el mismo no había iniciado a computarse el mismo plazo, por lo que dicho pedimento debe ser rechazado por mal fundado y carente de base legal; CUARTO: Condenar al Sr. Juan Rafael Gutiérrez Castillo, al pago de las costas, distrayendo las mismas a favor y provecho de los Licdos. Amado Alcequiez Hernández y la Licda. Ana Herminia Feliz Brito, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. In voce: Quinto: Que se nos otorgue un plazo de 10 días a los fines de ampliar nuestras conclusiones”;

El Tribunal *a quo* como fundamento de su fallo consignó lo siguiente:

“CONSIDERANDO: (...) que se pone de manifiesto que el conflicto entre los condómines raya en que el Sr. Juan R. Gutiérrez Castillo, unilateralmente y en su provecho luego de adquirir el segundo piso, y alquilar el primero donde montó el negocio-lavandería, construyó la escalera trasera para interconectar directamente ambas unidades,

edificó la pared medianera cercando e independizando parte del área del patio que corresponde en copropiedad a los condómines, recayendo en violación al artículo 8, 9 parte in fine y Artículo 19 de la Ley 5038, de 1958 (sobre Condominios), así como lo estipulado en el Reglamento Condominial”;

“CONSIDERANDO: de acuerdo a los medios de defensa planteados por la parte apelante contra la decisión impugnada No. 20111614, emitida en fecha 18 de abril de 2011, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala IV, los cuales se hacen constar precedentemente, procede acoger las conclusiones de la parte apelante ya que dicho órgano se apartó de lo que se le sometiera, fundamentalmente que era encaminada a contrarrestar el despojo del área ocupada y la construcción de un muro de 4.16 MTS, entre ambas unidades condominial, afectando con ello la construcción que se hiciera del régimen de condominio y el derecho que recae sobre el uso de esas propiedades; y la parte recurrida demandada en primer grado, en ambas instancias no demostró que hubo una Asamblea que refrendara su actuación, que fue el hecho de adherir una escalera externa que permitiera bajar de la segunda planta a la primera y una pared que dividió el patio convirtiendo las superficies divididas en áreas comunes de ambas plantas; obviando el reglamento condominial que es la Ley que rige la convivencia y el uso de las unidades y sus áreas comunes; todo lo cual permite a esta Corte inmobiliaria revocar la referida decisión y acoger la instancia introductiva de demanda descrita, así como procediendo ordenar de manera parcial, solo el aspecto contenido en el ordinal Primera y rechazar el Segundo Ordinal al no probar ni demostrar los daños morales, materiales y económicos sufridos por la demandante de manera fehaciente, así como procediendo ordenar el retiro completo e inmediato de la escalera que pende de la segunda planta a la primera planta y la pared medianera que divide ambas unidades condominial de la nuda propiedad del condominio; procediendo ordenar que dicha actuación se realice a través del abogado del Estado competente, en preservación del orden público”;

En ese mismo sentido, el Tribunal *a quo* falló y dispuso en los ordinales Sexto y Séptimo de su dispositivo, lo siguiente:

“(…) Sexto: Acoge la instancia introductiva de fecha 3 de julio de 2009, interpuesta por la Sra. Noemí Susana López Rodríguez, vía sus abogados citados, de manera parcial, solo lo expuesto en el ordinal Primero de dicha Instancia, dentro del inmueble referido; Séptimo: Ordena el retiro completo de la escalera que pende de la segunda planta a la primera planta y la pared medianera que divide el patio de ambas unidades del condominio ubicado en el No. 205 calle Billini esquina José Reyes de la Zona Colonial, construido en el solar No. 14, manzana 377 del Distrito Catastral No. 1 del D. N.”;

Las conclusiones dadas por el recurrente en el acto contentivo del recurso de apelación o en audiencia con motivo del mismo son las que ligan a los jueces, los cuales están obligados a contestar todos los puntos señalados en las mismas; sin que puedan omitir, ampliar, ni estatuir sobre cuestiones de las que no sean apoderados por tales conclusiones;

Considerando: que es criterio de esta Corte de Casación que el vicio de omisión de estatuir se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones vertidas por las partes, lo que ocurrió en el caso de que se trata, tal como planteó la parte ahora recurrente; ya que, partiendo del estudio de la sentencia impugnada, estas Salas Reunidas comprobaron que el Tribunal *a quo* no contestó todos los pedimentos que le fueron formulados, al obviar pronunciarse respecto al *uso común* y la *desocupación del área correspondiente a la azotea del condominio en litis*; aspectos que constan en las conclusiones de la parte ahora recurrente ;

Considerando: que en esas condiciones, estas Salas Reunidas juzgan procedente casar, como al efecto casan y envían este punto de la sentencia impugnada, a los fines de que el Tribunal apoderado del reenvío conozca sobre ese punto únicamente;

Considerando: que según el artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley No. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquél de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso;

Considerando: que las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquier otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

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

PRIMERO:

Casan la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 18 de diciembre de 2015, con relación al Solar No. 14, de la Manzana No. 377 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto así delimitado por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte;

SEGUNDO:

Compensan las costas.

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 siete (07) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

mado: Mariano Germán Mejía.- Miriam C. Germán Brito.- Francisco Antonio Jerez Mena.-Edgar Hernández Mejía.- Manuel Alexis Read Ortiz.-José Alberto Cruceta Almánzar.-Pilar Jiménez Ortiz.- Alejandro A. Moscoso Segarra.- Esther E. Agelán Casasnovas.- Juan Hirohito Reyes Cruz.- Robert C. Placencia Álvarez.- Moisés A. Ferrer Landrón.- Guillermina Marizán, - Yokaurys Morales - Ileana G. Pérez García. 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