

SENTENCIA DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2012, NÚM.31

Sentencia impugnada: Superior de Tierras del Departamento Central, del 26 de diciembre de 2011.
Materia: Tierras.
Recurrente: Vila Luz Madera Chávez.
Abogado: Licda. Maritza C. Hernández Vólquez.
Recurrida: Esperanza Pérez Báez de Álvarez.
Abogadas: Dra. Rosa María Gutiérrez Jiménez y Licda. Ana Graciela Arnó Suero.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 21 de diciembre de 2012.

Presidente: 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 Vila Luz Madera Chávez, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 034-0004821-5, domiciliada y residente en la calle Rafael Bonelly núm. 3, Edificio Inroco I, Apto. 2-C, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 26 de diciembre de 2011, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Dra. Rosa María Gutiérrez Jiménez y la Licda. Ana Graciela Arnó Suero, abogadas de la recurrida Esperanza Pérez Báez de Alvarez;

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 22 de febrero de 2012, suscrito por la Licda. Maritza C. Hernández Vólquez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 077-000574-2, abogada de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 12 de marzo de 2012, suscrito por la Dra. Rosa María Gutiérrez Jiménez y la Licda. Ana Graciela Arnó Suero, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0794443-1 y 001-0134087-5, respectivamente, abogadas de la recurrida;

Que en fecha 14 de noviembre de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25 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 12 de diciembre de 2012, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada

calidad al magistrado Robert C. Placencia Alvarez, 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;

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 entre Condómines con relación al Solar núm. 20, Manzana núm. 1651, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala II, debidamente apoderado, dictó en fecha 20 de Diciembre de 2010, la Sentencia núm. 20105658, cuyo dispositivo se encuentra transcrito en el dispositivo de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto en fecha 09 de marzo del 2011, suscrito por el Lic. Alexandra Cáceres Reyes, en representación de Vilma Luz Madera, contra esta decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 26 de Diciembre del 2011, la Sentencia núm. 20115444 impugnada mediante el presente recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se acoge en la forma y se rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación incoado en fecha 9 del mes de marzo del año 2011, suscrito por los Licdos. Manuel de Jesús Cáceres Genao, y Alexandra Cáceres Reyes, en representación de la señora Vilma Luz Madera Chávez, por los motivos expuestos; **Segundo:** Se acogen las conclusiones formuladas por la Licda. Ana Graciela Arnó Suero, en representación de Esperanza Pérez Báez de Alvarez; **Tercero:** Se confirma la sentencia núm. 2010-5658 de fecha 20 del mes de diciembre del año 2010, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala II, relativa a la Parcela del Solar núm. 20, Manzana 1651, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Acoge, las conclusiones producidas por la señora Esperanza Pérez Báez de Alvarez, representada por la Licda. Ana Graciela Arnó Suero y la Dra. Rosa María Gutiérrez Jiménez; **Segundo:** Se ordena a la propietaria del Apartamiento C-2, del condominio Inroco I, edificado sobre el Solar núm. 20, de la Manzana núm. 1651, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, la reparación de filtraciones del Condominio edificio Inroco I, propiedad de la señora Esperanza Pérez Báez de Alvarez; **Tercero:** Se le otorga un plazo de 30 días a la señora Vilma Luz Madera Chavez, para que esta proceda a reparar las filtraciones ocasionado por el apartamento C-2, al apartamento C-1, el cual comienza a correr a partir de la notificación de esta decisión; **Cuarto:** En caso de incumplimiento de la presente decisión por parte de la señora Vilma Luz Madera Chavez, se condena al pago de un astreinte de Cinco Mil Pesos (RD\$5,000.00), diarios por cada día de retardo en el incumplimiento de esta decisión; **Quinto:** Condena a la señora Vilma Luz Madera Chávez, al pago de las costas del procedimiento, distrayendo las mismas a favor y provecho de la Licda. Ana Graciela Arnó Suero y la Dra. Rosa María Gutiérrez Jiménez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Se acoge la demanda en daños y perjuicios incoado por la señorq Esperanza Pérez de Alvarez, a través de sus abogados, y se condena a la señora Vilma Luz Madera Chávez, al pago de la suma de Quinientos Mil (RD\$500,000.00) Pesos Oro, como justa reparación a los daños causados a la propiedad del Apto. C-1 del Condominio Inroco I”;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso, contra la decisión recurrida, los medios siguientes: **“Primer Medio:** Violación a la Ley núm. 108 de 2005; **Segundo Medio:** Motivación errónea y desnaturalización de los hechos; no ponderación de un medio de prueba, falta de base legal; **Tercer Medio:** Exceso de poder. Incompetencia;

En cuanto a la inadmisión del recurso de casación.

Considerando, que en su memorial de defensa la recurrida solicita la inadmisión del recurso de casación, por no exceder la sentencia impugnada a la cuantía de los doscientos (200) salarios, lo que resulta violatorio, por aplicación del artículo 5, párrafo II, literal c de la Ley núm. 491-08;

Considerando, que esta Sala de la Suprema Corte de Justicia es del criterio, de que el hecho de que la

sentencia impugnada contenga condenaciones en dinero no impide que contra ella se pueda interponer recurso de casación, por tratarse la demanda principal, de una litis entre condómines, y ser la condenación pecuniaria accesoria a la misma y por tratarse de derechos de carácter in rem; por lo que, se rechaza dicho medio, sin la necesidad de hacerlo constar en el dispositivo;

En cuanto al fondo del recurso.

Considerando, que en el desarrollo de sus medios, los cuales se unen, por así convenir a su solución, la recurrente alega en síntesis lo siguiente: “que el Tribunal a-quo, al acoger las pretensiones del demandante, incurrió en la violación de los artículos 1, 3 párrafos I, II y 31 párrafo I, de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, en virtud de que acoge la condenación de daños y perjuicios solicitada en la demanda introductiva de instancia, sin ponderar que su propia legislación institucional lo limita a conocer sólo la demanda reconvenzional interpuesta por el demandado cuando entiende que sus derechos son lesionados por una demanda temeraria; que el Tribunal se limitó a ponderar solo uno de los informes que constan en el expediente, sin tomar en cuenta documentos que de haber sido ponderados hubieren dado al caso una solución correcta, incurre en una violación al derecho de defensa y una falta de base legal; que en la especie el Tribunal no ponderó el contenido del informe rendido por el Ingeniero Alfredo Guerrero, depositado en la audiencia para presentación de pruebas;

Considerando, que con relación al agravio alegado por la ahora recurrente, de que la Corte a-qua incurrió en violación a la Ley núm. 108-05, Sobre Registro Inmobiliario, al ordenar la reparación de daños y perjuicios a favor de la actual recurrida, la sentencia recurrida expresa en sus motivaciones lo siguiente: ”que, de la instrucción de este expediente y las pruebas aportadas, se evidencia que la naturaleza jurídica de esta litis entre condómines, es por la fuga de agua que le ha causado filtraciones al Apto. C-1 del Condominio Inroco I, ubicado en la calle Rafael Bonnelly núm. 3 del sector Evaristo Morales, propiedad de la Sra. Esperanza Pérez Báez de Álvarez; que conforme a las fotografías presentadas como prueba junto con diversos informe técnicos, se infiere que los daños causados al apartamento C-1, provienen de la segunda planta, es decir del Apartamento C-2; que, de conformidad con el informe rendido por el departamento de Edificaciones Privadas de la Secretaría de Obras Públicas y Comunicaciones las Filtraciones que tiene el apto. C-1 propiedad de la Señora Esperanza Pérez de Álvarez, provienen de una fuga del agua potable del apto. C-2, propiedad de la Señora Vilma Luz Madera, madre del señor Fernando Rafael Lora Madera, quién ha servido de intermediario en la controversia presentada en el mencionado Edificio, al punto de convenir en fecha 26 de junio del año 2008, ante la Fiscal adjunta del Distrito Nacional, un acuerdo para que un plomero de su confianza realice el estudio correspondiente, para determinar de qué apto. proviene la fuga de agua, manteniendo a la Señora Esperanza Pérez Álvarez en expectativa por más de un año, en desmedro de su propiedad, que amén de que la construcción data de los años 80, una filtración constante en el techo y las paredes, le reduce el tiempo de vida útil y el valor que pudiese tener su inmueble; que, en la audiencia celebrada por este Tribunal en fecha 27 de mayo del año en curso, la parte recurrente solicitó que se realice un nuevo estudio para determinar de dónde viene la fuga de agua, pedimento que no recibió oposición de la parte recurrida y que fue acogido por este tribunal ordenando que cada parte contrate un perito a su elección para que rindan un informe que oriente al Tribunal de la situación; que, a pedimento de parte este Tribunal celebró una audiencia complementaria en fecha 21 de octubre del año en curso, en la cual la parte recurrente manifestó que no había cumplido con el mandato de este Tribunal contenido en la sentencia in voce dictada por este tribunal, y que fue citada para conocer de la demanda incidental, solicitando un nuevo plazo para realizar el estudio y posterior deposito de los resultados, pedimento que fue rechazado, procediendo este tribunal a fijar la audiencia de fondo para el día 8 de noviembre del año en curso; que, este tribunal al ponderar el pedimento formulado por la parte recurrida en su demanda

incidental, de que se condene en daños y perjuicios a la parte recurrente, decide acogerlo en razón de los daños causados a la señora Esperanza Pérez de Álvarez, con una filtración constante que le ha deteriorado el techo y algunas paredes de su apto, y el desinterés marcado que ha demostrado la parte recurrente en solucionar el problema con argumentos superfluos y de retardo e inclusive la inasistencia a la audiencia de fondo y falta de concluir, provocan que el tribunal se vea compelido a acoger los pedimentos contenidos en las conclusiones formuladas por la parte recurrida en cuanto a la demanda principal con excepción de los ordinales quinto en el que solicita que la decisión a intervenir sea ejecutoria a la vista de minuta, no obstante cualquier recurso por su no aplicación en esta jurisdicción y el ordinal sexto que solicita una reserva de derechos para el depósito de documentos por extemporáneo, ya que el plazo dado en la audiencia de pruebas a esos fines transcurrió; y en cuanto a la demanda incidental se acoge el pedimento de una condenación en daños y perjuicio de Quinientos Mil (RD\$500,000.00) Pesos oro, a su favor y contra de la señora Vilma Luz Madera Chávez”;

Considerando, que el artículo núm. 31, de la Ley núm. 108-05 Sobre Registro Inmobiliario, dispone lo siguiente: “Demandas temerarias y reparación de daños y perjuicios”. Queda demostrado durante el proceso la falta de fundamento de la demanda porque la misma haya sido ejercida con ligereza censurable o con el propósito deliberado de hacer daño, el juez podrá ordenar la reparación moral del perjudicado y la indemnización por daños y perjuicios conforme a lo dispuesto por el Código Civil. Párrafo. Solo pueden introducirse demandas en reparaciones como parte de un proceso y no como acción principal, mediante una demanda reconvenional notificada al demandante principal por acto de alguacil en el curso del proceso”;

Considerando, que contrariamente a como lo ha entendido y juzgado el Tribunal a-quo, la demanda intentada por la señora Vilma Luz Madera Chavez, contra la actual recurrente Vilma Luz Madera, en lo relativo a la reparación de los daños y perjuicios, de conformidad con el texto legal antes descrito, no entraba en su competencia, por no constituir la misma una demanda reconvenional y por tanto, no es de la competencia del Tribunal de Tierras, él que conoce solamente de las demandas relativa a los derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, salvo casos expresamente señalados por la Ley, lo cual no acontece;

Considerando, que el hecho de que la acción en reparación de daños y perjuicios sea una pretensión accesoria a la demanda original, es decir a la litis entre condómines, no extiende la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria para su conocimiento, puesto que la Ley 108-05, en el citado artículo 31, es claro y limita dicha competencia a las reparaciones de daños y perjuicios, cuando la misma se introduce como demanda reconvenional, como consecuencia de una demanda interpuesta con ligereza censurable o con el propósito de hacer daño y no, como se trató en el caso juzgado; que las pretensiones que procuran obtener reparación en daños y perjuicios, son acciones de índole personal, que escapan a la competencia de la jurisdicción inmobiliaria; por lo que al condenar la Corte a-qua en reparación de daños y perjuicios, violo la Ley núm. 108-05, a el aspecto que se examina;

Considerando, que en relación con el agravio promovido por el recurrente, en el sentido de la Corte a-qua no ponderó todos los documentos depositados en el expediente en especial, el Informe de Auditoría de Agua, de fecha 28 de junio de 2009, instrumentado por el Ingeniero Alfredo Guerrero; el estudio de la sentencia pone de manifiesto en la página 17, y en el último considerando de la página 18 de la misma, donde se da constancia del estudio, análisis y ponderación de la documentación del expediente, que lo que los recurrentes consideran falta de ponderación, no es más que la soberana apreciación que los jueces hicieron de esos medios de pruebas regularmente aportados, lo que no constituye el vicio invocado, por lo que procede rechazar este aspecto de los medios así reunidos;

Considerando, que en consecuencia y visto los motivos precedentes, esta Tercera Sala entiende que la sentencia impugnada ha incurrido en violación a la Ley núm. 108-05, artículo 31, denunciado por la recurrente, pero solo en lo relativo a la condenación a montos por concepto de reparación de daños y perjuicios tal como ha sido examinado, no así en cuanto corrección de averías y desperfectos que originaron la litis entre condómines, por consiguiente, la sentencia debe ser casada sin envío solo en este aspecto y rechazar el recurso de casación en sus demás partes;

Considerando , que procede, en virtud de lo antes expuesto, la casación sin envío de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central el 26 de diciembre de 2011, por no quedar nada que juzgar.

Considerando, que, conforme con el artículo 65, numeral 3, in fine, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, procede la compensación de las costas procesales cuando la casación obedece a “cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces”, como en este caso, en que hubo violación de la ley, según se ha visto.

Por tales motivos: **Primero:** Casa sin envío la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 26 de diciembre de 2011, en relación al Solar núm. 20, Manzana núm. 1651, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo, sólo respecto a la condenación en reparación de daños y perjuicios y en los demás aspectos se rechaza el recurso de casación; **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 21 de diciembre de 2012, años 169° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Plascencia Álvarez, Francisco Antonio Ortega Polanco. Grimilda Acosta, 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.suprema.gov.do