

**SENTENCIA DEL 15 DE MAYO DE 2013, NÚM. 9**

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 22 de marzo de 2010.  
Materia: Tierras.  
Recurrentes: Luis José Miranda Valdez y compartes.  
Abogado: Lic. Silvestre Antonio Rodríguez.  
Recurrida: Ivette C. de Jesús Cayetana Pereyra Dalmau.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza*

Audiencia pública del 15 de mayo de 2013.

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 Luis José Miranda Valdez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0070035-0, domiciliado y residente en la Av. César Nicolás Penson núm. 61, Condominio Torre Oasis, 6ta. Planta. Gazcue, de esta ciudad, Carmen Luisa Valdez de Miranda, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 028-0001946-1, domiciliada y residente en la calle Colón Soto núm. 11, de la ciudad de Higüey, Provincia La Altagracia y accidentalmente en la Av. César Nicolás Penson núm. 61, Condominio Torre Oasis, 6ta. Planta. Gazcue, de esta ciudad de Sto. Sgo. y Joaquín Bienvenido Miranda Pumarada, español, Cédula de Identidad 028-1208679-8, domiciliado y residente en la calle Colón Soto núm. 11, de la ciudad de Higüey, Provincia La Altagracia y accidentalmente en la Av. César Nicolás Penson núm. 61, Condominio Torre Oasis, 6ta. Planta. Gazcue, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 22 de marzo de 2010, 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 20 de octubre de 2010, suscrito por el Lic. Silvestre Antonio Rodríguez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0090104-0, abogado de los recurrentes, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto la Resolución núm. 1160-2012 dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el 1º de marzo de 2012, mediante la cual declara el defecto de la recurrida Ivette C. de Jesús Cayetana Pereyra Dalmau;

Que en fecha 24 de octubre de 2012, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, asistidos por la Secretaria General, 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 y 65 de la Ley

sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 13 de mayo de 2013 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 Francisco Antonio Ortega Polanco, 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 a una Litis sobre Derechos Registrados en relación al Solar núm. 10, de la Manzana núm. 244, Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original debidamente apoderado, dictó en fecha 23 de enero de 2007, la sentencia núm. 029, cuyo dispositivo se encuentra transcrita en el dispositivo de la sentencia impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto contra la misma el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó en fecha 22 de marzo del 2010, la sentencia núm. 20100941 ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “1ro.: Declara regulares en la forma los recursos de apelación interpuesto contra la Decisión núm. 29, dictada en fecha 23 de enero de 2007, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en relación con el Solar núm. 10, Manzana núm. 244, Distrito Catastral núm.1, del Distrito Nacional: a) por el Lic. Radhames Bonilla, a nombre de la recurrente principal y recurrida incidental Dr. Yvette de Jesús Cayetana Pereyra Dalmau y b) por el Lic. Roberto Rubio Sánchez, a nombre de los señores Luis José Miranda Valdez, Carmen Luisa Valdez de Miranda y Joaquín Bienvenido Miranda Pumarada; 2do.: Rechaza, por los motivos de esta sentencia, los pedimentos incidentales formulados por ambas partes: a) El descenso al inmueble, propuesto por el Dr. Radhames Bonilla a nombre de la Dra. Yvette de Jesús Cayetana Dalmau; y b) la designación de un perito escogido por el Colegio de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (Codia), propuesta por el Lic. Roberto Rubio Sánchez, a nombre de los señores Luis José Miranda Valdez, Carmen Luisa Valdez de Miranda y Joaquín Bienvenido Miranda Valdez; 3ro.: En cuanto al fondo, acoge los pedimentos presentados por el Lic. Radhames Bonilla, a nombre de la parte recurrente principal y recurrida incidental, y rechaza las conclusiones formuladas por el Lic. Roberto Rubio Sánchez, a nombre de la parte recurrente incidental y recurrida principal; 4to.: Por los motivos de esta sentencia, confirma la Decisión núm. 29, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 23 de enero del 2007, en relación con el Solar núm. 10, Manzana núm. 244, Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, con el dispositivo siguiente: **Primero:** Acoge las conclusiones contenidas en la instancia de fecha 1º de mayo del 2004, suscrita por el Lic. Radhames Bonilla, en representación de Yvette de Jesús Cayetana Pereyra Dalmau, así como las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 17 de noviembre de 2006 y su correspondiente escrito sustentativo de conclusiones de fecha 18 de diciembre de 2006, con relación al Pent-House-4-A del Condominio Torre Oasis, edificado sobre el Solar núm. 10, Manzana núm. 244, Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, por las razones expuestas en la presente decisión; **Segundo:** Rechaza las conclusiones vertidas en audiencia de fecha 17 de noviembre del 2006, así como las contenidas en escrito de conclusiones de fecha 29 de diciembre del 2006, por el Lic. Roberto Rubio Sánchez, en representación de Luis José Miranda Valdez, por las razones expuestas en la presente decisión; **Tercero:** Ordena a los señores Luis José Miranda Valdez., Joaquín Miranda Pumarada y Carmen Luisa Valdez de Miranda, propietarios del apartamento 6-B del Módulo B, del Condominio Torre Oasis destruir, levantar o retirar la terraza-jacuzzi y demás accesorios instalados sobre el techo del Pent-House-4-A, del Condominio Torre Oasis, según proceda, por haber sido realizadas de manera ilegal, tal y como ha sido expuestos en el cuerpo de la presente decisión; **Cuarto:** Ordena a los señores Luis José Miranda Valdez, Joaquín Miranda Pumarada y Carmen Luisa Valdez de Miranda, reponer a las condiciones originales la pared por la cual se hizo la puerta de acceso al techo del Pent-House-4-A, clausurando de manera definitiva dicha acceso; **Quinto:** Impone a los señores Luis

José Miranda Valdez, Joaquín Miranda Pumarada y Carmen Luisa Valdez de Miranda, un astreinte de Cinco Mil Pesos Oro Dominicanos (RD\$5,000.00) por cada día que transcurra sin que se le haya dado cumplimiento a la presente decisión, a favor de la parte demandante señora Yvette de Jesús Cayetana Pereyra Dalmau, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente decisión; Comuníquese: A las partes interesadas para su conocimiento y fines de lugar”;

Considerando, que los recurrentes en su memorial introductorio proponen, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de motivación, Desnaturalización; **Segundo Medio:** Omisión de Estatuir. Violación al Principio de Congruencia;

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de sus medios expone, en síntesis, lo siguiente: a) que, la sentencia impugnada dictada por el Tribunal Superior de Tierras revela su incompatibilidad con el artículo 141 del Código Civil, aplicable a la materia de tierras, toda vez que no motiva el contenido de los documentos que indican ni se le dio el sentido y alcance que tienen los mismos; que asimismo alegan, que la Corte a-qua, en su sentencia no justifica las razones por las cuales no acogió las pretensiones de los hoy recurrentes, careciendo la decisión de consideraciones sustanciales en cuanto a los elementos de hecho y de derecho; b) que, por otra parte, alegan que la Corte a-qua, entendió como inútiles medidas de instrucción como un descenso o la designación de un perito, por el hecho de haber interrogado al Ing. Ramón Federico Guerrero, sin determinar cual o cuales fueron los elementos presentados por éste, y siendo además un informante presentado por la parte demandante; c) que, la Corte a-qua en su sentencia no analizó, como era su deber, el alcance de los documentos, ni la ley de condominio, ni los documentos aportados, procediendo en tal virtud, a desnaturalizar los documentos depositados al determinar como probada la irregularidad de las construcciones realizadas en el condominio, sin indicar la fuente de dicha comprobación y en contraste con los hechos, en tal sentido, la sentencia hoy impugnada carece de sentido, de alcance en su ponderación, falta de motivos y desnaturalización de los documentos (Estatutos de Condómines Torre Oasis); d) que, además, ni en la sentencia del tribunal de primer grado, como tampoco en la del Tribunal Superior de Tierras se expone una explicación del por qué de la sanción de los señores Carmen Luisa Valdez de Miranda y Joaquín Bienvenido Miranda Pumarada; que también, se evidencia que la Corte a-qua no ha emitido su sentencia dentro de su ámbito de apoderamiento plenamente fijados por las conclusiones presentadas por las partes. e) la Corte a-qua omitió en sus motivos referirse respecto a las conclusiones de los exponentes, máxime cuando las mismas no fueron de carácter secundarios o simples, sino pedimentos formales;

Considerando, que del análisis de la sentencia hoy impugnada se revela que la Corte a-qua, hace constar en las motivaciones que justifican su decisión, lo siguiente: “Que con respecto a la medida de que este Tribunal ordene un descenso al Condominio Torre Oasis, sugerida en la audiencia de fecha 10 de agosto de 2007, por el Lic. Bonilla a nombre de la recurrente principal y recurrida incidental, sin que se opusiera el Lic. Rodríguez en su indicada calidad, pero sí propuso como otra opción la designación de un perito elegido por el Colegio de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores; que este tribunal reservó decidir pedimentos incidentales, para ponderarlos conjuntamente con el fondo, tal y como consta en el acta de audiencia; que por el examen de la documentación del expediente, así como la instrucción ante el Tribunal a-quo y en grado de apelación, al ponderar sobre la pertinencia y oportunidad de las medidas solicitadas, este tribunal entiende que tanto el descenso como la designación de un perito resultarían innecesarias, por haber sido suplidas mediante el interrogatorio hecho al Ing. Ramón Federico Guerrero Percel, en la audiencia celebrada en fecha 10 de agosto de 2007, el cual permitió obtener información que este Tribunal entiende útil y suficiente para formarse su convicción y decidir la contradicción surgida”;

Considerando, que de los motivos antes transcritos se evidencia, que los jueces de fondo dieron contestación tanto a la petición de descenso como a la designación de un perito autorizado por el

Colegio de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores, determinando que en virtud de la documentación que reposa en el expediente, así como de la instrucción realizada tanto en primer grado como en apelación, y del interrogatorio realizado al Ing. Ramón Federico Guerrero Percel en la audiencia de fecha 10 de agosto del 2007, el tribunal de alzada pudo obtener información útil y suficiente para formar su convicción y decidir sobre el asunto; que el hecho de no identificar cada una de las piezas en las cuales sustentan el expediente, no da lugar por sí sólo a establecer la existencia de falta de motivación, máxime cuando es la parte agraviada la que debe demostrar que existen datos o una situación contradictoria que haga necesario la designación de un perito o el traslado del juez al lugar mediante un descenso; que asimismo, es facultativo del juez acoger o no una medida de instrucción, conforme al criterio forjado durante la instrucción del caso y de los documentos aportados por las partes y que reposan en el expediente;

Considerando, que es deber de la parte recurrente demostrar en sus medios de casación la inobservancia o la no ponderación de elementos cuyo contenido habrían llevado a una solución distinta, lo que no se manifiesta en el presente caso, donde más bien los recurrentes hacen una crítica al fallo dado, sin exponer de manera concisa y precisa los puntos de derecho que evidencien en la sentencia la violación a la ley o a principios doctrinales;

Considerando, que por otra parte, se comprueba que en la sentencia hoy impugnada se hace constar que fueron adoptados los motivos del tribunal de primer grado, sin necesidad de ser reproducidos; que, contiene la referida sentencia de jurisdicción original un análisis en cuanto al punto relativo a la verificación de la ilegalidad de la construcción que resulta ser la base primaria del fundamento de la demanda;

Considerando, que de dicho análisis se ha comprobado que en la especie se dieron motivos suficientes y pertinentes para rechazar el recurso de apelación de que se trata, toda vez que conforme al contenido del Reglamento del Condominio Torre Oasis, en su artículo 49, el área de la azotea es un área común; además, los jueces verificaron que el reglamento que rige dicho condominio, en su artículo 23, establece que para realizar cualquier modificación de la estructura del edificio se requiere el voto unánime o el consentimiento unánime de todos los copropietarios, lo que no fue cumplido en el presente caso;

Considerando, que en tal sentido, los jueces de fondo determinaron que en la especie no se cumplió con dicho requerimiento ni con lo establecido en el artículo 8, párrafo segundo, de la ley de condominio núm. 5038, relativo a la forma de modificar los acuerdos entre las partes, sobre las áreas o elementos comunes, por lo que los jueces de fondo establecieron que las mejoras en cuestión fueron realizadas al margen de lo establecido en la ley y en los Reglamentos de Condominio de que se trata; por ende, al ser comprobada tal situación ante el tribunal de primer grado, y los jueces de la Corte acoger y hacer suya la motivación de jurisdicción original, establecieron motivos legales y sustentados en derecho;

Considerando, que por otra parte, los jueces de fondo no están en la obligación de transcribir los contenidos de los documentos para probar que los mismos han sido ponderados y analizados en toda su extensión, siempre y cuando se verifique que las piezas o documentos han sido valorados de manera correcta y sin tergiversación; vicio que no se ha comprobado en el presente caso; en tal sentido, los jueces de fondo han ofrecido motivos suficientes y coherentes que sustentan lo decidido;

Considerando, que en cuanto al referido alegato de que los jueces de fondo no le dieron el debido valor y alcance a los documentos, la parte recurrente no expone de manera clara y precisa en qué se basa dicho alegato, ni señala a cuales documentos no se le dio el adecuado alcance, así como tampoco indica en qué consiste la alegada sanción impuesta contra los señores Carmen Luisa Valdez de Miranda y Joaquín Bienvenido Miranda Pumarada, ni cual precepto legal o principio jurídico ha sido violentado en

el presente caso, a los fines de que esta Suprema Corte de Justicia pueda determinar el agravio; en consecuencia, dichos alegatos son imponderables por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; por lo que procede rechazar los medios presentados en el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Luis José Miranda Valdez, Carmen Luisa Valdez de Miranda y Joaquín Bienvenido Miranda P., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 22 de marzo del 2010, en relación al Solar núm. 10, de la Manzana núm. 244, del Distrito Catastral núm.1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Declara que no procede condenación en costas, en razón de que por haber incurrido en defecto, la recurrida no hizo tal pedimento.

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 15 de mayo de 2013, años 170° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, 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.poderjudicial.gob.do](http://www.poderjudicial.gob.do)