

## SENTENCIA DEL 19 DE JUNIO DE 2013, NÚM. 64

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 12 de noviembre de 2008.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Agente de Cambio S. C. T., S. A. y Silverio Cruz Taveras.
Abogado:	Dr. José Abel Deschamps Pimentel.
Recurrido:	Condominio Centro Comercial Santo Domingo.
Abogados:	Licdos. Luis Martínez Silfa y Abdiel Ferrer Gómez López.

### TERCERA SALA

*Rechaza*

Audiencia pública del 19 de junio 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 Agente de Cambio S. C. T., S. A., sociedad comercial debidamente organizada de conformidad con las Leyes de la República, con domicilio en la Avenida 27 de Febrero núm. 481, del sector El Millón, y el señor Silverio Cruz Taveras, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0146720-7, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 12 de noviembre de 2008, 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 23 de enero de 2009, suscrito por el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, cédula de identidad y electoral núm. 047-0059826-3, abogado de los recurrentes;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 24 de febrero de 2009, suscrito por los Licdos. Luis Martínez Silfa y Abdiel Ferrer Gómez López, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0713978-4 y 001-1119586-3, respectivamente, abogados del recurrido Condominio Centro Comercial Santo Domingo;

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;

Que en fecha 29 de agosto de 2012, esta Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente, Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 17 de junio 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 a los magistrados Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco A. Ortega Polanco, Jueces 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 en ocasión del apoderamiento realizado al Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala 2, en relación a la demanda interpuesta por el Condominio Centro Comercial Santo Domingo, sobre violación a la Ley 5038 sobre Régimen de Condominio conjuntamente con la violación a las disposiciones contenidas en el Reglamento de dicho condominio, fue dictada en fecha 15 de febrero de 2007, la Sentencia núm. 584, cuyo dispositivo reza de la manera siguiente: “**Primero:** Acoge, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por el Condominio Centro Comercial Santo Domingo, representado por los Licdos. Luís Martínez Silfa y Abdiel Ferrer Gómez López; **Segundo:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por el Sr. Silverio Cruz y la razón social Agente de Cambio S. C. T., S. A., representado por el Dr. José Augusto Luciano Espinal; **Tercero:** Se ordena, la restitución del Local núm. 106, del Centro Comercial Santo Domingo, a su estado primitivo, propiedad del Sr. Silverio Cruz; **Cuarto:** Se ordena, al Sr. Silverio Cruz y la Agente de Cambio S. C. T., S. A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor de los licenciados Luís Martínez Silfa y Abdiel Ferrer Gómez López, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad”; b) que, sobre dicha sentencia fue interpuesto por el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, actuando a nombre y representación de la empresa Agente de Cambio, S. C. T., S. A., un recurso de apelación en fecha 4 de abril de 2008, y el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 12 de noviembre de 2008 la sentencia, hoy impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: 1ero.: Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, en representación de la Compañía Agente de Cambio, S. C. T., S. A., y lo rechaza en cuanto al fondo por improcedente y mal fundado; 2do.: Rechaza las conclusiones presentadas por representante legal de la parte recurrente por falta de sustentación jurídica; 3ero.: Acoge las conclusiones presentadas por el representante legal de la parte recurrida por los motivos expuestos en el cuerpo de la sentencia; 4to.: Se ordena al Secretario del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, lo siguiente: a) Desglosar la instancia de fecha 19 del mes de marzo de 2008, suscrita por el Lic. Abdiel Ferrer Gómez López, referente a la ponderación de Gastos y Honorarios y remitirla a la Presidenta del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, pues es la componente para ponderarla; 5to.: Confirma la decisión núm. 584, dictada en fecha 15 del mes de febrero del año 2008, dictada por un Juez de Tierras de Jurisdicción Original, con asiento en el Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por el Condominio Centro Comercial Santo Domingo, representado por los Licdos. Luís Martínez Silfa y Abdiel Ferrer Gómez López; **Segundo:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión las conclusiones producidas por el Sr. Silverio Cruz y la razón social Agente de Cambio S. C. T., S. A., representado por el Dr. José Augusto Luciano Espinal; **Tercero:** Se ordena, la restitución del Local núm. 106, del Centro Comercial Santo Domingo, a su estado primitivo, propiedad del Sr. Silverio Cruz; **Cuarto:** Se ordena, al Sr. Silverio Cruz y la Agente de Cambio S. C. T., S. A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor de los licenciados Luís Martínez Silfa y Abdiel Ferrer Gómez López, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que los recurrentes invocan en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: **Primer Medio:** Violación al artículo 1351 del Código Civil Dominicano. Involución del fardo o carga de la prueba; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. Violación al artículo 1134 del Código Civil, sobre el Principio de la Autonomía de la Voluntad; **Tercer Medio:** Falta de Motivos. Motivación Insuficiente. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Cuarto Medio:** Falta de Base Legal;

Considerando, que en el desarrollo de los cuatro medios de casación propuestos, reunidos para su examen por convenir a la solución del mismo, los recurrentes alegan en síntesis: “a) que, en el curso del proceso celebrado por ante el tribunal de primer grado, estos solicitaron un descenso al inmueble a los fines de que el juez hiciera las verificaciones de lugar para que así se determinara si realmente se habían realizado las violaciones alegadas por el recurrido, siendo dicho pedimento rechazado sumariamente impidiendo así determinar quien ha hecho las modificaciones que presenta el lugar; b) que, el único sustento de la decisión impugnada es lo que expresa la Corte a-qua al indicar que de las pruebas señaladas se ha podido comprobar que los hoy recurrentes al instalar dicho comercio han ocasionado problemas de ruido, además de que en las áreas de uso común han colocado sillas y mesas acciones prohibidas por el Reglamento del Condominio; que, de esa apreciación subjetiva realizada por la Corte a-qua se desprende una desnaturalización de las pruebas y una violación al principio o derecho de prueba legal, ya que no queda establecido que hechos o documentos y testimonios que demuestren la realidad de los supuestos ruidos y modificación estructural; c) que, queda demostrado que la articulación probatoria hecha por la Corte a-qua sobre un hecho no cometido, fue puesta a cargo de los recurrentes en casación y no por quienes tenían que probarlo, invirtiendo el fardo de la prueba al reputar simples fotografías como prueba de un hecho, dándole principalía a la parte in fine del artículo 1315 del Código Civil Dominicano, por encima de la primera parte del mismo artículo, ya que no existen pruebas de la comisión de las violaciones aducidas; d) que, la sentencia atacada pone en evidencia una desnaturalización de los hechos y los documentos de la causa al no observar las disposiciones contenidas en el Estatuto de Constitución del Condominio, constituyendo esto una violación al principio de la autonomía de la voluntad consagrada en el artículo 1134 del Código Civil, además de negar la naturaleza propia de la destinación un objeto de los locales que forman la plaza, al reputar la variación estructural parcial de la estructura sin hacer indicación en cuales consistían dichas modificaciones; e) que, en la sentencia recurrida la Corte a-qua no adopta y describe los motivos que la llevaron a acoger una demanda basada en una calumnia, siendo insuficiente la motivación de su dispositivo, al no haber producido explicación alguna; f) que, es evidente el vacío que tiene la sentencia impugnada ya que al acoger una demanda por supuestas violaciones a los estatutos relativa a la modificación estructural del Condominio, sin analizar los textos inobservados, por lo que la misma al no contener una adecuada relación de hechos que permitan a la Corte de Casación determinar si se hizo o no una correcta aplicación de la ley”;

Considerando, que la Corte a-qua se adhirió a los motivos del juez de jurisdicción original, por lo que resulta imperioso que la Suprema Corte de Justicia proceda a examinar los motivos dados por el juez de primer grado, ya que han quedado integrados a la sentencia impugnada, tal como consta en la página 17, párrafo segundo; que, en ese sentido el fundamento que dio como resultado la sentencia de marras en síntesis es el siguiente: “a) que, un análisis a los motivos dados por el juez de primer grado, y que fueron adoptados por la Corte a-qua, revela que en el último considerando de la sentencia de primer grado se expone que es recíproca la obligación de presentar las pruebas que determinen el objeto de la demanda y de quien se defiende de la misma, y que en el caso de la especie contrario a los que exponen los recurrentes, no existe constancia en el expediente que estos hayan depositado documentación alguna que sustente su defensa, bien sea o la Asamblea de Condómines donde se autoriza a la modificación física del condominio, o ya sea la autorización para instalar un liquor store; b) que, según los artículos 3, 27, 37 y 41 del Reglamento del denominado Condominio Centro Comercial Santo Domingo, se establecen cuales son las áreas comunes que deben ser respetadas por todos los condómines, quedando prohibida las acciones que causen ruido y molestias a los demás, manteniendo las normas de convivencia, y la parte recurrida ha mostrado fotos de la ubicación de sillas y mesas en áreas de parqueo y pasillos además de volantes publicitando fiestas en el establecimiento instalado en el inmueble de que se trata; c) que, ha

sido demostrado por todas las pruebas aportadas por el recurrido en casación que la parte recurrente ha incurrido en violaciones al reglamento del condominio, y que ciertamente ha instalado un comercio que ocasiona problemas de ruido que afectan a los copropietarios, además de utilizar las áreas comunes, a su vez se advierten modificaciones y adaptaciones laterales realizadas por el propietario del Local 106 (parte recurrente) que aunque no ocasione cambios estructurales de manera general en la fachada del edificio, si ocasiona cambios estructurales parciales, que debieron ser autorizados por asamblea; d) que, de todo lo expuesto se desprende que el Juez a-quo hizo una correcta interpretación de los hechos y del derecho adhiriéndose esta Corte a los considerandos que no le sean contrarios, sin tener que reproducirlos”;

Considerando, que el principio esencial de la primera parte del artículo 1315 del Código Civil, según el cual el que reclama la ejecución de una obligación debe probarla, si bien debe servir de regla general para el ejercicio de las acciones, una vez cumplida por el ejercitante de la acción, la carga que pesa sobre él se traslada al deudor de la obligación, quien si pretende estar libre, debe justificar y presentar las documentaciones pertinentes que sustenten su defensa y que no ha incurrido en la violación por la que ha sido demandado; que de las comprobaciones realizadas en la instrucción del proceso, y lo que se desprende de las actas de audiencias, transcritas en el cuerpo de la sentencia de marras, se evidencia que, contrariamente a lo alegado por la recurrente, ante la Corte a-quo fueron presentadas las pruebas de la violación al reglamento del condominio, elementos estos que fueron debatidos por las partes en audiencia;

Considerando, que el legislador ha dispuesto que la prueba del que reclama la ejecución de una obligación incumbe al demandante, sin embargo, en virtud del principio establecido en el artículo 1315 del Código Civil, en su segunda parte, el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación, lo que significa que en caso de que el demandado alegue estar libre de su obligación, debe de aportar la prueba de su liberación, convirtiéndose en un ente activo del proceso; que, en tal sentido, no se verifica en el presente asunto, la inversión del fardo de la prueba alegada por el recurrente, sino que este nunca presentó por ante el tribunal ninguna prueba de que lo que alegaba era lo cierto, que al no tener el tribunal ningún elemento de prueba en su favor falló correctamente tal y como consta en la parte dispositiva de la sentencia, por lo que los agravios manifestados en el primer medio son desestimados;

Considerando, que cuando los jueces del fondo consideran pertinente la documentación aportada y fundan tanto en ella como en la instrucción del proceso su íntima convicción, como ha ocurrido en la especie, lejos de incurrir en una desnaturalización de los hechos de la causa, hacen un correcto uso del poder soberano de apreciación de que están investidos en la depuración de la prueba; que, todas las pruebas que fueron sometidas al debate y que sirvieron de sustento para la demanda fueron ponderadas y discutidas en el transcurso del proceso, de lo que se comprueba que se hizo una correcta aplicación del derecho;

Considerando, que ha sido criterio constante de esta Suprema Corte de Justicia que los jueces del fondo pueden apreciar, justa y soberanamente, las condiciones de los contratos, en el caso de que se trata de los Estatutos y el Reglamento que rigen el Condominio Centro Comercial Santo Domingo, al amparo del artículo 1134 del Código Civil y de lo consagrado en la Ley núm. 5038 sobre Condominios; que el artículo citado establece que: “las convenciones legalmente formadas tiene fuerza de ley para aquellas que las han hecho. No pueden ser revocadas sino por mutuo consentimiento o por las causas que están autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe”, y consagra el principio de la intangibilidad de las convenciones; que, independientemente del poder de apreciación de que gozan los jueces, en materia de Condominios su ámbito de acción se encuentra limitado a verificar o no si se ha dado cumplimiento a lo consignado por las partes en los reglamentos, al tenor de lo que indica el artículo

17 de la Ley núm. 5038 sobre Condominios que limita la competencia de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria a los asuntos que surjan con relación a la administración y el goce de las partes comunes del inmuebles;

Considerando, que contrario a lo que invocan los recurrentes de que se desnaturalizaron los documentos de la causa al no observar las condiciones estipuladas en los estatutos del condominio, de la simple lectura de la sentencia se pone de manifiesto que la Corte a-qua, estudio y observó dentro de su ámbito de competencia las disposiciones consagradas y pactadas por los condómines y dándoles su justo valor llegó a la conclusión de que las acciones en las que incurrieron los recurrentes de colocar sillas en áreas comunes y realizar actividades que ocasionan ruido y violentan el orden que debe mantenerse en el condominio; que, en ese sentido la Corte a-qua, hizo una completa relación de los hechos de la causa, dando en su sentencia motivos suficientes y pertinentes que justifican la decisión adoptada, lo que ha permitido a la Suprema Corte de Justicia ejercer sus facultades de control y apreciar que en el caso de la especie la ley fue bien aplicada, pues de la simple lectura de su sentencia se advierte que la Corte a-qua no incurrió en el citado fallo en los vicios y violaciones denunciadas en el segundo medio, razón por la cual el medio propuesto carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que del análisis de la sentencia impugnada se observa que la Corte a-qua justificó su sentencia fundamentándose en la prueba documental aportada al debate, así como en los hechos y circunstancias de la causa, sin alterar su sentido claro y evidente, suministrando una motivación precisa y suficiente, a su vez adhiriéndose a las motivaciones expresadas por el juez de primer grado; que con esas motivaciones no puede considerarse que dicho fallo adolezca del vicio de falta de motivos;

Considerando, que asimismo esta Corte ha podido constatar que en cuanto a la alegada violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, el mismo, si bien este es aplicable en materia inmobiliaria dichas condiciones figuran en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria que dispone las consideraciones que deben observarse para la conformación de la sentencia, y en el presente caso estas no han sido violadas ya que la sentencia de marras contiene una clara y precisa exposición de los hechos y del derecho que le permitieron arribar a la decisión que hoy se impugna, por lo que las afirmaciones expresadas por los recurrentes en el tercer medio son desestimadas;

Considerando, que en tales circunstancias esta Corte de Casación ha podido comprobar que la Corte a-qua, cuya sentencia confirma la emitida por el juez de primera instancia, tras evaluar y valorar la documentación contenida en el expediente de que se trata y de verificar las situaciones y elementos que fueron presentados en la instrucción del mismo, tales como las fotografías y la Certificación emitida por el Ayuntamiento del Distrito Nacional sobre comprobación de infracciones por parte de los hoy recurrentes, pudo formar el criterio que la llevó a fallar como lo hizo;

Considerando, que el artículo 8 de la Ley núm. 5038, del 29 de noviembre de 1958, que instituye un sistema especial para la propiedad, por pisos o departamentos, dispone que “Se necesitará el consentimiento de todos los propietarios para construir nuevos pisos o realizar obras o instalaciones nuevas que afecten el edificio o sus dependencias, salvo disposición contraria en el reglamento”; que, no consta en el expediente que se haya realizado asamblea de condómines que autorizara a los recurrentes a realizar las modificaciones realizadas por mínimas que sean, ni mucho menos autorizarlos a disponer del uso de las áreas comunes tales como el parqueo para la colocación de sillas y mesas; que, de lo anterior se demuestra que no existe la violación invocada por los recurrentes, por lo que la Corte a-qua no ha incurrido en el vicio denunciado, en consecuencia, el cuarto medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que tanto por el examen de la sentencia como de todo lo anteriormente expuesto, se

evidencia, que el fallo impugnado contiene motivos de hecho y de derecho, suficientes y congruentes que justifican plenamente lo decidido por la Corte a-qua sin que se advierta que al dictar el mismo haya incurrido en alguna de las violaciones y vicios denunciados por los recurrentes; que, por tanto, los medios del recurso carecen de fundamento y deben ser desestimados como se ha precisado, y en consecuencia procede rechazar el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Agente de cambio S. C. T., S. A., y Silverio Cruz Taveras, contra la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 12 de noviembre de 2008, en relación a la Parcela núm. 12-E-Ref.-A, del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas del procedimiento en provecho de los Licdos. Luís Martínez Silfa y Abdiel Ferrer Gómez López, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad;

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 19 de junio 2013, años 170° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Alvarez y 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)