



SENTENCIA DEL 29 DE OCTUBRE DE 2021, NÚM. 93

Sentencia impugnada: Primera Sala del Tribunal Superior de Tierra del Departamento Central, del 20 de diciembre de 2019.

Materia: Tierras.

Recurrente: Julio César Peña Sánchez.

Abogada: Dra. Juana Cesa Delgado.

Recurrida: Celia Lantigua de la Cruz.

Abogados: Dr. Roberto Rosario Márquez y Lic. Félix Alberto Hernández.

Juez ponente: Mag. Anselmo Alejandro Bello F.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico y Nancy I. Salcedo Fernández, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha de 29 de octubre de 2021, año 178° de la Independencia y año 159° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Julio César Peña Sánchez, contra la sentencia núm. 1397-2019-S-00199, de fecha 20 de diciembre de 2019, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierra del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 20 de febrero de 2020, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por la Dra. Juana Cesa Delgado, dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0112773-6, con estudio profesional abierto en común, en la avenida George Washington núm. 45, primer piso, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogada constituida de Julio César Peña Sánchez, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0770635-0, domiciliado y residente en la calle San Juan Bautista de la Salle núm. 132, apto. 1, primer piso, urbanización Mirador Norte, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 3 de marzo de 2020, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Dr. Roberto Rosario Márquez y el Lcdo. Félix Alberto Hernández, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0166569-3 y 001-0686818-6, con estudio profesional abierto en común en la calle Eduardo Martínez Saviñón núm. 16, urbanización La Castellana, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Celia Lantigua de la Cruz, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1435301-4, domiciliada y residente en la calle San Juan Bautista de la Salle núm. 132, sector Mirador Norte, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 28 de julio de 2021, suscrito por el Lcdo. Edwin Acosta Suárez, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 25 de agosto de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Rafael Vásquez Goico y Nancy I. Salcedo Fernández, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en solicitud de acceso a áreas comunes y reparación de daños y perjuicios, con relación a la Parcela núm. 110-Ref-780, DC. núm. 4, Santo Domingo, Distrito Nacional, incoada por José A. Lantigua y Celia Lantigua de la Cruz contra Julio César Peña Sánchez, la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0311-2018-S-00110, de fecha 7 de marzo de 2018, rechazando la litis.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Celia Lantigua de la Cruz, dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2019-S-00199, de fecha 20 de diciembre de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Acoge, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación interpuesto por la señora Celia Lantigua de la Cruz, el 30 de mayo de 2019, por intermedio de sus abogados al DR. Roberto Rosario Márquez y Lic. Félix Alberto Melo Hernández, contra la Sentencia Núm. 0311-2018-S-00110, dictada el 07 de mayo de 2018, por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido incoado en

tiempo hábil y conforme a la ley. SEGUNDO: En cuanto al fondo, Revoca la Sentencia Núm. 0311-2018-S-00110, dictada el 07 de mayo de 2018, por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, y en consecuencia Acoge en parte la demanda en Solicitud de Acceso a las Áreas Comunes y reparación de daños y perjuicios, por consiguiente Ordena el desbloqueo de todas las áreas comunes por parte del señor Julio Cesar Peña Sánchez, respecto al inmueble denominado Parcela 1 110-REF-780, Distrito Catastral 04 del Distrito Nacional y permitir el libre acceso y disfrute de las áreas comunes establecidas en el reglamento depositado en fecha 15 de diciembre de 1989 y publicado por el Tribunal Superior de Tierras el día 06 del mes de febrero de 1990, en atención a las razones dadas en esta sentencia. TERCERO: CONDENA a la parte recurrida el señor Julio Cesar Peña Sánchez al pago de las costas del proceso en favor y provecho del DR. Roberto Rosario Márquez y Lic. Félix Alberto Meló Hernández, abogados que afirman haberlas avanzado en su mayor parte (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “Primer medio: Violación al artículo 1315 del código Civil Dominicana, Mala aplicación del art. 40, numeral 15 y 69 de la Constitución Dominicana. Segundo medio: Desnaturalización de las pruebas, contradicción de motivos y falta de base legal. Tercer medio: Mala aplicación de la ley 5038, sobre condominio, falsa valoración de las pruebas” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

8. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1º de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

9. Para apuntalar su primer medio, aspectos del segundo y del tercer medio de casación, los cuales se examinan de forma reunida por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal a quo incurrió en violación del artículo 1315 del Código Civil, al aceptar como buena y válida la supuesta existencia de constitución de un régimen de condominio del inmueble en litis sobre la base de una copia certificada de declaración de condominio, no obstante, el tribunal de primer grado haber señalado que el régimen de condominio no había sido probado por la parte demandante, por no haberse depositado una sentencia certificada dictada por el Tribunal Superior de Tierras o una certificación de Registro de Títulos que lo confirmara; que contrario a lo establecido por el tribunal a quo el exponente no violó las disposiciones del artículo 40, numeral 15 de la Constitución, sino que hizo uso de sus derechos contemplados en el artículo 7, de la Ley núm. 5038-58 sobre Condominio, pues los arreglos y reparaciones efectuadas en el apartamento I, no afectaron la imagen del inmueble, ni perturbaron la tranquilidad, ni existe queja de su conducta moral como propietario de dicho apartamento; que el tribunal a quo dio por un hecho el supuesto cierre de las áreas comunes, contrario a lo constatado el 14 de abril de 2016, por la magistrada de primer grado en su traslado al inmueble, quien comprobó la existencia de dos casas, una en un primer nivel, y la otra en el segundo nivel, el segundo nivel tiene una entrada independiente, sin acceso al patio, es decir, dos casas completamente independientes no se

visualiza ninguna escalera con acceso al patio, y la cisterna está en el primer nivel, el patio está completamente asfaltado, y en la entrada se visualizan dos medidores de agua...; afirmación que fue avalada por el exponente, con el depósito realizado de las facturas de pago de Cassd, a nombre de Celia Lantigua de la Cruz, medio de prueba descartado por el tribunal a quo, al igual que el informe contenido en el acta de traslado levantada por el tribunal de primer grado; que el tribunal a quo al momento de examinar la declaración de condominio, establece que en ella se contempla que se establecería cuáles eran las unidades de propiedad exclusiva y aquellas de uso común para ambos apartamentos, lo que solo quedó en promesa, pues nunca se produjo un documento que estableciera esta situación, y en la declaración de condominio depositada no consigna la existencia de áreas comunes para el uso de los propietarios, por lo que la aceptación de la existencia de un condominio y de las supuestas áreas comunes establecida por el tribunal de alzada no tiene fundamento legal; que la alzada señala además, que el juez de primer grado omitió lo que es la constitución del régimen de condominio al cual está sujeto el inmueble de la presente litis, lo que resulta falso, pues no solo estudió y evaluó las declaraciones de condominio depositadas en el expediente, sino que hizo constar en su sentencia los elementos jurídicos que debían apoyar esta declaración, decidiendo realizar un descenso al inmueble, el cual realizó, y en base a los conocimientos obtenidos, fundamentó su decisión, contrario a lo decidido por el tribunal a quo, que señala que la parte hoy recurrida sí tenía acceso a la cisterna y a todas las áreas comunes, fundamentando tal afirmación en el supuesto estudio de la declaración de condominio.

10. La valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Julio César Peña Sánchez es el titular del derecho de propiedad del apartamento I, primer piso, ubicado dentro del ámbito de la parcela núm. 110-Ref-780, DC., núm. 04, Distrito Nacional, condominio núm. 132, de la calle San Juan Bautista de la Salle, ensanche Mirador Norte, y la parte hoy recurrida Celia Lantigua de la Cruz es la titular del apartamento II, segundo piso, del mismo condominio; b) que Celia Lantigua de la Cruz y José A. Lantigua de la Cruz incoaron una litis sobre derechos registrados en solicitud de acceso a áreas comunes y reparación de daños y perjuicios, contra Julio César Peña Sánchez, por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, alegando que este realizó cambios en el inmueble en cuestión sin su consentimiento, bloqueando las áreas comunes, impidiendo que ella pudiera disfrutar del inmueble en toda plenitud, en violación de la Ley núm. 5038-58 sobre Condominios; c) que el tribunal apoderado, rechazó la litis por no haber depositado la parte demandante documentos suficientes para demostrar que el apartamento II, segunda planta, posea marquesina y comparta área común con el apartamento I, primer piso, del inmueble antes detallado; d) que esta decisión fue recurrida en apelación por Celia Lantigua de la Cruz, alegando, entre otros motivos, que el tribunal de primer grado no aplicó correctamente la Ley núm. 5038-58, sobre Régimen de Condominio, modificada por la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, siendo acogido el recurso y revocada la sentencia apelada, acogiendo en parte la litis mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

11. Para fundamentar su decisión con relación a los agravios que se ponderan, el tribunal a quo expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

eSegún copia de la Constancia Anotada en el Certificado de Título No. 65-1593, la señora Mercedes Lara Ortiz, vendió a la señora Carmen Agustina Espinal el inmueble descrito como: Apartamento 2, Segunda Planta, con una superficie de 317 metros cuadrados, el cual constaba de sala estar, comedor, cuatro habitaciones, tres baños, un baño integrado, habitación principal, balcón, terraza, cocina, área de lavado y marquesina, ubicado dentro del ámbito de la Parcela 110-Ref-780 b) La señora Carmen Agustina Espinal, vendió a la señora Celia Lantigua De la Cruz, el inmueble identificado como Apartamento II, matrícula No. 0100262270, con una superficie de

317.00 metros cuadrados, en la Parcela 110, mediante acto de venta de fecha 29 de julio del 2013 esto así según se verifica en la copia de la Constancia Anotada matricula No. 0100262270. En dicha matricula no se establecen cuáles son las características del inmueble. c) De acuerdo a la copia de la Constancia Anotada en el Certificado de Título No. 65-1593, la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, vendió a la señora Rita Raquel García Benardino, mediante contrato de fecha 20 de junio del año 2003 el inmueble descrito como: Apartamento I, ubicado en la Primera Planta, con una superficie de 213.14 metros cuadrados, el cual constaba de sala, comedor, ante sala, dos habitaciones, dos baños y medio, cocina, área de lavado, balcón y marquesina, ubicado dentro del ámbito de la Parcela 110 d) El señor Julio Cesar Peña Sánchez, compró a la señora Rita Raquel García Bemardino, mediante contrato de venta de fecha 20 de febrero del año 2013 el inmueble identificado como: Apartamento I, Primera Planta, con una superficie de 213.14 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 110 Sin que se describa como está distribuido dicho apartamento. e) Fue depositada una copia certificada de la declaración de Condominio, de fecha 15 de diciembre del año 1989, suscrito por la señora Mercedes Lara Ortiz, según el cual dicha señora declara su voluntad de someter al régimen de Condominio los Apartamentos I y II, dentro de una porción de terreno de 317 metros cuadrados, ubicados dentro de ámbito de la Parcela 110-Ref-780, Distrito Catastral No. 04, Distrito Nacional, a través del cual se establecerían cuáles eran las unidades de propiedad exclusiva y aquellas de uso común a ambos apartamentos (sic).

12. También sostuvo el tribunal a quo, lo siguiente:

f) Que en la instrucción dada por ante primer grado en la audiencia de fecha 27 de abril del 2016, compareció en calidad de testigo la señora Mercedes Lara Ortiz, quien manifestó lo siguiente: fViví en esa casa por 50 años, yo la hice, soy la primera propietaria, hice ambos niveles, vendí la casa de arriba hace más de 20 años, le vendí a doña Elsa, a través del Banco Popular, la venta incluía la cisterna, marquesina. La cisterna era compartida, también le vendí la marquesina. La marquesina antes estaba abierta del lado que ella entraba, nunca tuve ninguna confrontación, antes no había ningún impedimento en que la señora entrara al patio ni a la marquesina. La señora Celia usaba la marquesina, toda la vida la utilizó. Que la declaración de la testigo según la juez a quo explica que la mismas no arrojan mucha luz al proceso, en el sentido de que no fue ella quien le vendió a la señora Celia Lantigua, sino que le vendió a Elsa, persona que no guarda relación con el presente proceso, por tanto, no se explica bajo cuáles condiciones adquirió el inmueble Celia Lanogua; que además la misma testigo explicó que en la marquesina lo que existía era una tiendecita de su propiedad y que cuando se cerraba la tienda, entonces la marquesina era utilizada como parqueo.” g) Que tanto en los documentos depositados por el recurrente como por el recurrido, se puede apreciar de las copias de las constancias anotadas en el Certificado de Título No. 65-1593, que los Apartamentos I y II, en ambos se describe que además de las áreas existentes estos poseen , marquesina, y tal como se establece del reglamento y de las declaraciones dadas por la primera propietaria Mercedes Lara Ortiz, la misma era utilizada por ambas partes, de lo que se trata es que la marquesina al ser una sola la misma es compartida para ambos apartamentos, de lo que se advierte una omisión por parte del juez a quo en su valoración, lo que la hace revocable la decisión que hoy se recurreV (sic).

13. El examen de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal a quo al valorar el sustento del recurso de apelación constató que la entonces parte recurrente, hoy recurrida, Celia Lantigua de la Cruz había demostrado que las modificaciones realizadas por Julio César Peña Sánchez en el apartamento I, sin su consentimiento, ubicado en el condominio núm. 132, calle San Juan Bautista de la Salle, Ensanche Mirador Norte, Santo Domingo, Distrito Nacional, afectaban su libre acceso a las áreas comunes, por cuanto es propietaria del apartamento II, del mismo condominio, registrado bajo la Ley núm. 5038-58, del 21 de

noviembre de 1958, sobre Régimen de Condominio, modificada por la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario lo que le da derecho sobre las áreas comunes.

14. También constató el tribunal a quo, que la jurisdicción de primer grado omitió valorar que el inmueble objeto de la controversia y que dio origen al registro de los apartamentos I y II, antes indicados, están constituidos bajo la referida Ley núm. 5038-58, conforme con la resolución que ordenó su registro, emitida por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 6 de febrero de 1990; procediendo la jurisdicción de alzada a revocar la sentencia recurrida, acoger parcialmente la litis, ordenando el desbloqueo de las áreas comunes para permitir el libre acceso y disfrute de la hoy recurrida.

15. Esta Suprema Corte de Justicia ha establecido, mediante jurisprudencia constante que Los jueces del fondo, en virtud del poder soberano del que están investidos, están facultados para fundamentar su criterio en los hechos y documentos que estimen de lugar y desechar otros, dando mayor valor probatorio a unos que a otros.

16. En el tenor anterior, de la lectura de la sentencia impugnada se puede establecer, que en sustento de su decisión, el tribunal a quo ponderó no solo la constitución en régimen de condominio del inmueble en litis que aduce la parte recurrente que no fue probado por ante el tribunal de primer grado, sino también todos los documentos depositados, estableciendo específicamente en la página 11, lo siguiente: en virtud del efecto devolutivo de la apelación, procedemos a esta alzada a reexaminar las piezas que forman el expediente, las cuales son las mismas que fueron aportadas en primer grado; al efecto, después de analizar los argumentos de agravios invocados por la parte recurrente, la defensa ejercida por el recurrido; así como las pruebas aportadas.

17. En casos similares, esta Suprema Corte de Justicia ha establecido mediante jurisprudencia constante, que alegar no es probar y las afirmaciones deben ser sostenidas en pruebas, lo que llevó al tribunal a quo a forma su convicción en el sentido de que el acceso al área común del citado condominio, a la cual tenía derecho la parte ahora recurrida, había sido restringido por el hoy recurrente, sin su consentimiento, sustentado en hechos y en derecho la sentencia hoy impugnada. En tal sentido, correspondía a la parte hoy recurrente Julio César Peña Sánchez, proporcionar y satisfacer los medios a fin de demostrar hechos contrarios a los establecidos mediante los medios probatorios presentados ante el tribunal a quo y que se encuentran depositados en el expediente abierto en el presente recurso de casación.

18. Respecto de la mala aplicación del artículo 40, párrafo 15 de la Constitución dominicana, alegada por el recurrente en los medios que se examinan, del análisis de la sentencia impugnada se comprueba, que el planteamiento de la parte recurrente resulta errado, en razón de que la aplicación del numeral del referido texto solo forma parte de las disposiciones y principios legales que aduce el tribunal a quo debe tener toda disposición o mandato judicial, a fin de dejar sentado en la decisión, que se salvaguardó el debido proceso y la tutela judicial efectiva, apegado al principio procesal de igualdad que debe reinar en todo proceso.

19. Por último sostiene la parte recurrente en parte de los medios que se examinan, que el tribunal a quo descartó las pruebas aportadas por él, referentes a pago de la Corporación de Acueducto de Santo Domingo (CAASD) y el acta de censo realizada por el tribunal de primer grado, que demostraban que los apartamentos en litis son independientes, así como también, que en la declaración de condominio depositada no se consigna la existencia de un condominio y de áreas comunes como estableció el tribunal de alzada.

20. Como el contenido de toda sentencia se basta a sí misma y frente al hecho de que la hoy parte recurrente no

ha depositado prueba que conduzca a esta Tercera Sala a evidenciar lo invocado por él, en el sentido de que el tribunal a quo descartó las pruebas que demostraban que los apartamentos I y II del referido condominio, eran independientes y no consignaba áreas comunes, como aduce, cabe considerar como una verdad irrefutable lo señalado en la sentencia recurrida, respecto de que Celia Lantigua de la Cruz, si tenía acceso a la cisterna ubicada en el primer piso, así como todas las áreas comunes establecida en el reglamento de condominio; por tanto, los vicios mencionados corresponden a alegatos no comprobados ante esta Tercera Sala y por tanto no pueden ser acogidos, en consecuencia, procede desestimar el presente recurso de casación por infundado y carente de base jurídica.

21. En los demás aspectos del segundo medio de casación, la parte recurrente aduce, en síntesis, que el tribunal a quo incurrió en desnaturalización de las pruebas, contradicción de motivos y falta de base legal, al concentrar su decisión en el análisis de los títulos que amparan los apartamentos I y II, la declaración de condominio y la declaración de Mercedes Lara Ortiz, refiriéndose que el apartamento I, fue comprado por Rita Raquel García Bernardino, persona que le vendió a él, pero al referirse a esa venta, estableció que en el contrato que ampara la negociación no existe descripción del apartamento I, señalamientos que no tienen sentido lógico emplear, porque la propiedad no es motivo de cuestionamiento, ya que la litis se concreta en los espacios comunes y el derecho a servicio.

22. La desnaturalización de los hechos supone que a los hechos establecidos como verdaderos o los documentos examinados no se le ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza; en ese tenor, para que este vicio pueda dar lugar a la casación de la sentencia impugnada, es necesario que la alzada haya alterado la sucesión de estos o analizado erróneamente la forma en que dichos hechos probados o dados como ciertos por el tribunal pudieran influir en la decisión del litigio.

23. A juicio de esta Tercera Sala, si bien el tribunal a quo describe en su decisión, específicamente en las páginas 11 y 12, párrafos a-d, los actos traslativos de propiedad de los citados apartamentos, no menos verdad es que le dio a dichos documentos su verdadero alcance y sentido, al igual que a la declaración de condominio de los apartamentos en litis, sin incurrir en el vicio de desnaturalización como alega la parte recurrente, ni mucho menos en violación a la Ley núm. 5038-58, del 21 de noviembre de 1958, sobre Régimen de Condominio, por lo que se desestima este otro aspecto del medio que se examina.

24. Además, plantea el recurrente en la misma línea de argumentaciones, que el tribunal a quo incurrió en contradicción de motivos, al referirse sobre la propiedad del apartamento I, estableciendo que no existe descripción del inmueble, aspecto no cuestionado en la litis. Del estudio de la decisión impugnada queda establecido, que cuando la alzada describe el contrato de venta suscrito entre él y Rita Raquel García Bernardino, lo hace a fin de comprobar los hechos invocados por las partes, previo a la decisión adoptada sobre el recurso de apelación, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, sin que esto implique en modo alguno, contradicción de motivos.

25. Apunta el recurrente en parte de su tercer medio, en resumen, que al no evidenciar el tribunal a quo violación a la Ley núm. 5038-58, del 21 de noviembre de 1958, sobre Régimen de Condominio, que conllevara condenación en reparación de daños y perjuicios en su contra, lo mismo debió ocurrir con la litis sobre derechos registrados en solicitud de acceso a áreas comunes.

26. Para fundamentar su decisión con relación al agravio que se pondera, el tribunal a quo expuso, lo que se transcribe a continuación:

“Con relación a los daños y perjuicios invocados por al recurrente la jurisprudencia ha señalado que el ejercicio de un derecho no puede en principio ser fuente de daños y perjuicios para su titular, para poder imputarle al actor de la acción como generadora de responsabilidad, es indispensable establecer que su ejercicio obedece a un propósito ilícito, de perjudicar a otro, como sería la mala fe, la ligereza o la temeridad imputables a su titular”; condiciones estas que no se encuentran reunidas en el caso de la especie, toda vez que bien es cierto que la parte recurrida, el señor Julio Cesar Peña Sánchez, limitó el acceso a las áreas comunes del terreno donde se encuentran las unidades funcionales, no menos cierto es que dicha acción deviene en un supuesto derecho de propiedad que no fue debidamente determinado, lo que generó confusión en el derecho; en esas atenciones la parte recurrente no demostró que el señor Julio Cesar Peña Sánchez haya obrado con ligereza, con actitud temeraria o animado por la intención de perjudicar a la recurrente, al realizar limitar su acceso, por entenderlo de su exclusividad respecto al nivel que este se encuentra, con lo que se descarta la existencia de indicios de dolo o mala fe; razones por las que este tribunal entiende procedente rechazar la demanda en reparación de daños y perjuicios que nos ocupa” (sic).

27. Que, al decidir en este sentido esta Tercera Sala entiende que ciertamente como lo sostiene el recurrente en el aspecto del medio que se examina, el tribunal a quo no comprobó falta alguna en su contra, que pudiese generar reparación de daños y perjuicios a favor de Celia Lantigua de la Cruz, sin embargo, en modo alguno puede el recurrente pretender, que este hecho por sí solo implicaba que la litis en solicitud de acceso a áreas comunes incoada en su contra, corriera la misma suerte que la reparación de daños y perjuicios, como erradamente lo interpreta.

28. No obstante lo anterior, lo establecido por el tribunal a quo en el aspecto examinado, resulta errado, en razón de que el único caso en que excepcionalmente la jurisdicción inmobiliaria puede pronunciarse sobre daños y perjuicios por acciones personales, es el que está contemplado de manera expresa en el artículo 31 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario el cual no aplicaba al caso de que estaba apoderado, puesto que lo solicitado no trataba de una demanda reconventional incoada por el demandado para protegerse de alguna demanda temeraria, como lo permite el citado artículo, sino de una litis en solicitud de acceso a áreas comunes como detallamos en el párrafo 5.

29. Esta Tercera Sala, tomando en cuenta criterios jurisprudenciales y doctrinales, ha decidido utilizar las consideraciones del párrafo anterior como sustitución parcial de los motivos dados por el tribunal a quo para rechazar la reparación de los daños y perjuicios.

30. Por último, en cuanto a la falta de base legal también imputada a la sentencia recurrida, vicio que se produce, conforme ha sido juzgado reiteradamente por esta Corte de Casación, cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se encuentran presentes en la sentencia, ya que este vicio no puede provenir sino de una exposición incompleta de un hecho decisivo, el análisis general de la sentencia cuestionada pone de relieve que esta contiene una exposición completa de los hechos de la causa, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia verificar que al revocar la sentencia de primer grado, y acoger parcialmente la litis en las circunstancias que se explican, la jurisdicción de alzada ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que procede desestimar, también por estas razones, la alegada falta de base legal.

31. Conforme con los artículos 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 130 del Código de Procedimiento Civil, toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas.

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Julio César Peña Sánchez, contra la sentencia núm. 1397-2019-S-00199, de fecha 20 de diciembre de 2019, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierra del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho del Dr. Roberto Rosario Márquez y el Lcdo. Félix Alberto Hernández, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico y Nancy I. Salcedo Fernández.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici