



SENTENCIA DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2011, NÚM. 22

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 17 de junio de 2010.

Materia:Tierras.

Recurrentes:Deidamia Pichardo Grullón y compartes.

Abogados:Licdos. Mariam Paulino, Jeris Solano y Juan Darío Santana.

Recurrido:José Francisco Quezada Richiez.

Abogados:Dres. Rafael V. Andújar Martínez y Juan Francisco Mejía Martínez.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 21 de diciembre de 2011.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Deidamia Pichardo Grullón, Félix Manuel Hermida Gómez, Isabel Bobadilla Martínez, Carmen Lara Candelario y Lina Silva, dominicanos, mayores de edad, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0144100-4, 001-0069916-4, 001-1081224-5, 001-0153113-5 y 001-0141376-3, respectivamente, domiciliados y residentes en el edificio Condominio Embajador II, de esta ciudad, contra la

sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 17 de junio de 2010, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Licdos. Jeris Solano y Juan Darío Santana, por sí y por la Licda. Miriam Paulino, abogados de los recurrentes Deidamia Pichardo Grullón y compartes;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Rafael Martínez y el Lic. Juan Francisco Martínez, abogados del recurrido José Francisco Quezada Richiez;

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 25 de julio de 2010, suscrito por la Licda. Mariam Paulino, con cédula de identidad y electoral núm. 001-1005266-9, abogada de los recurrentes, 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 11 de agosto de 2010, suscrito por los Dres. Rafael V. Andújar Martínez y Juan Francisco Mejía Martínez, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0145704-2 y 001-0707212-9, respectivamente, abogados del recurrido precedentemente indicados;

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;

La CORTE, en audiencia pública del 9 de noviembre de 2011, estando presentes los jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

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 sobre terreno registrado en relación con una demanda en nulidad de deslinde del área común de un condominio, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original apoderado dictó en fecha 24 de junio de 2009 su Decisión núm. 1928, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Se declara buena y válida, en cuanto a la forma la litis sobre terreno registrado en nulidad de deslinde, intentada por los señores Félix Manuel Hermida Gómez, Isabel Bobadilla, Carmen de Lara, Federico Carlos Valverde, Félix Ferreras, Lina Silva, Roberto Cabrera y Manuel Zapata; Segundo: En cuanto al fondo, se rechaza la solicitud de nulidad de deslinde propuesta por la parte demandante, en atención a los motivos de esta sentencia; Tercero: Se ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, la cancelación de la oposición a transferencia inscrita en el certificado de título núm. 94-2913, que ampara el derecho de propiedad de los señores María Josefina Quezada Richiez, María del Carmen Quezada Richiez y José Francisco Quezada Richiez, en relación a la Parcela núm. 122-B-Ref.-1-B del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional, inscrita en fecha 12 de mayo del año 1998”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 17 de junio de 2010 su Decisión núm. 2010-2255, objeto de este recurso, que contiene el siguiente dispositivo: “Primero: Acoge en cuanto a la forma y el plazo, el recurso de apelación interpuesto en fecha 29 de marzo de 2010 por las Licdas. Milagros de Jesús Conde e Isabel Alcántara, en

representación de Deidamia Pichardo Grullón, Félix Manuel Hermida Gómez, Isabel Bodadilla y Lina Silva, contra la Decisión núm. 1928, dictada en fecha 24 de junio de 2009, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con relación a la Parcela núm. 122-B-Ref.-1-B del Distrito Catastral núm. 3, del Distrito Nacional; Segundo: Revoca la fijación de la audiencia de fondo de fecha 17 de junio de 2010, a las 9:00 horas de la mañana y acoge, por los motivos de esta sentencia, las conclusiones presentadas por el Dr. Rafael V. Andújar Martínez y el Lic. Juan Francisco Mejía Martínez, a nombre de los Sres. José Francisco Quezada Richiez, María Josefina Quezada Richiez y María del Carmen Quezada Richiez, parte recurrida; Tercero: Declara inadmisibles por falta de calidad el recurso de apelación interpuesto; Cuarto: Condena a la parte recurrente al pago de las costas, con distracción en provecho del Dr. Rafael Andújar Pimentel y del Lic. Juan Francisco Mejía Martínez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que los recurrentes proponen, como fundamento de su recurso contra el fallo impugnado, los siguientes medios de casación: Primer Medio: Incorrecta aplicación de la ley; Segundo Medio: Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa;

Considerando, que en el desarrollo de ambos medios, los recurrentes alegan, en síntesis: a) que la decisión impugnada se fundamenta en que la misma no tuvo en cuenta, que toda persona en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva con respecto del debido proceso, de conformidad con las garantías establecidas en el artículo 69 de la Constitución de la República y al mismo tiempo derecho a recurrir la decisión que le perjudica, lo mismo que el derecho de actuar de todo aquel que esté provisto de un interés jurídicamente protegido; b) que el fallo vulnera las disposiciones del artículo 80 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario el cual dispone que cualquier persona que haya sido parte o interviniente en un proceso puede interponer o ejercer el recurso de apelación y éste se le ha declarado inadmisibles; c) que cuando los jueces del fondo fundamentan su fallo en que los recurrentes no tienen calidad para la presente demanda, sobre la base de que la ficción jurídica denominada consorcio de propietarios no otorgó autorización previa, interposición que incurrió en desnaturalización de los hechos; pero,

Considerando, que los mismos recurrentes señalan en su recurso de casación el motivo principal que tuvo el tribunal para fallar en la forma en que lo hizo, cuando reproduce del fallo lo siguiente: “que este tribunal al examinar los documentos del expediente, la instrucción del recurso, las conclusiones incidentales, y las inadmisibles presentadas procederá, principalmente, a la ponderación de las inadmisibles presentadas por la parte recurrida, referidas anteriormente; que en lo que respecta a la representación legal, frente a los terceros y a los propietarios; el artículo 9 de la Ley núm. 5038 sobre Condominios, de fecha 21 de noviembre de 1958, establece: “A los fines de la buena administración y goce de las cosas comunes y por el solo hecho de quedar organizada la propiedad en la forma que establece la ley todos los propietarios forman, obligatoriamente y de pleno derecho, un consorcio con personalidad jurídica, que frente a los terceros y a los mismos propietarios, actuará como representante legal de todos los propietarios por medio de un administrador. Los poderes del consorcio de propietarios se limitan a las medidas de aplicación colectiva que conciernen exclusivamente al goce y administración de las costas comunes”; que el texto del artículo 15 de la misma ley expresa: “El Administrador, representa al consorcio de propietarios del inmueble como demandante o como demandado y aún contra los mismos propietarios, individualmente. Necesitará la autorización previa de la asamblea de propietarios para actuar como demandante o como recurrente”; que conforme la documentación del expediente, este tribunal ha comprobado que, habiendo sido interpuesto el presente recurso de apelación por los señores Deidamia Pichardo Grullón, Félix Manuel Hermida Gómez, Isabel Bodadilla y Lina Silva, representados por las Licdas. Milagros de Jesús de Conde e Isabel Alcántara, se evidencia, que han sido inobservados los textos

legales transcritos, y por aplicación de las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 de fecha 15 de julio de 1978, este tribunal resuelve acoger el medio de inadmisión por falta de calidad, presentado por el Lic. Juan Francisco Mejía Martínez y el Dr. Rafael Andújar Martínez, a nombre de los señores José Francisco Quezada, María Josefina Quezada Richiez y María del Carmen Pichardo Richiez, y rechazar las conclusiones de la parte recurrente, y condenar al pago de las costas, como se hará constar en el dispositivo de esta sentencia”;

Considerando, que si bien es cierto que toda persona tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva, como lo invocan los recurrentes, también lo es, que para garantizar su efectividad debe serlo, naturalmente, en los términos establecidos por la Constitución y las leyes, en consecuencia, el tribunal no incurre en el vicio denunciado cuando aplica la norma establecida por la Ley de Condominio en cuanto al régimen a que están obligados todos los condómines; en consecuencia, el medio que se examina carece de fundamento y debe ser rechazado;

Considerando, que por las motivaciones contenidas en la sentencia de cuyos considerandos se ha copiado lo comprobado por el tribunal, se advierte que éste, apreciando las circunstancias del caso y los documentos del proceso, llegó a la conclusión de que esta para el apoderamiento de la jurisdicción inmobiliaria, con el fin de que ésta declarara la nulidad de un deslinde en terrenos comunes de un condominio, no cumplió con las formalidades establecidas como obligatorias para los condómines por la Ley núm. 5038 del 21 de noviembre de 1958, con lo cual no se ha incurrido en la desnaturalización alegada, puesto que los jueces del fondo son soberanos para apreciar y determinar los hechos comprobados aportados al litigio, dándoles el sentido y alcance que estos tienen, sin que, como ocurre en el caso de la especie, se haya incurrido en desnaturalización alguna.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Deidamia Pichardo Grullón, Félix Manuel Hermida Gómez, Isabel Bobadilla Martínez, Carmen Lara Candelario y Lina Silva, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 17 de junio de 2010, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en provecho de los Dres. Rafael V. Andújar Martínez y Juan Francisco Mejía Martínez, abogados del recurrido, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 2011, años 168° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.