REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00365
Recurrente: PER1
Recurrida: PER2 PER3 PER4 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-24-1919

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, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaria de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre de 2024**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por PER1

contra la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00494 de fecha 31 de octubre de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00365
Recurrente: PER1
Recurrida: PER2 PER3 PER4 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 22 de febrero de 2024 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por Lcda. Nínive Altagracia Vargas Polanco, actuando como abogada constituida de PER5

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por PER2 PER3 PER6 PER7 y Condominio Ninfa del Alma, mediante memorial depositado en fecha 8 de marzo de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. Pedro Pablo Antonio Ramírez y Dany Emilio Rojas Mejía.

II. Antecedentes

3. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en demolición de obra en condominio, incoada por PER8 PER3 PER4 y PER9 contra PER8 PER3 PER4 y PER7 con relación al condominio Ninfa del Alma, ubicado en el solar ADD1

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00365
Recurrente: PER1
Recurrida: PER2 PER3 PER4 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

O1 O2 O3 O4 O5 O6 Distrito Nacional, la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0313-2019-S-00070 de fecha 16 de abril de 2019, que acogió parcialmente la demanda y ordenó la entrega inmediata del área común ubicada en la azotea del condominio Ninfa del Alma.

4. La referida decisión fue recurrida en apelación por PER10 y PER11 dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00494 de fecha 31 de octubre de 2023, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"Solar núm. 2-A, manzana 1724 del Distrito Catastral núm. 01 del Distrito Nacional **PRIMERO**: ACOGE en cuánto a la forma el recurso de apelación incoado en fecha 10 junio del año 2019, por los señores PER10 y PER12 representada por la Lcda. PER13 contra la sentencia núm. 0313-2019-S-00070, de fecha 16 de abril del año 2019, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original con relación al solar núm. 2-A, manzana 1724 del distrito catastral núm. 01 del Distrito Nacional. **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto precedentemente, por los motivos expuestos. **TERCERO**: CONFIRMA la sentencia núm. 0313-2019-S-00070, de fecha 16 de abril del año 2019, dictada por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con relación a Solar núm. 2-A, manzana 1724 del Distrito Catastral núm. 01 del Distrito Nacional. **CUARTO:** COMPENSA las costas de procedimiento. **QUINTO**: ORDENAR al Registro de Títulos correspondiente: LEVANTAR

la anotación preventiva inscrita con motivo de la presente litis, una vez la presente decisión adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. **SEXTO**: ORDENA a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras: a) PROCEDER a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos; notificándola a la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales y al Registro de Títulos, para los fines correspondientes. b) DESGLOSAR, si fuera solicitado, los documentos depositados en el expediente, no generados por la Jurisdicción Inmobiliaria, para ser entregados en manos del recurrente, abogado o apoderado, debidamente acreditados, a solicitud de parte, dejando copia certificada de los mismos en el expediente" (sic).

III. Medio de casación

5. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Falta de motivos, inadecuada valoración de las pruebas aportadas, desnaturalización de medios probatorios e incorrecta interpretación de la normativa procesal y de derecho consuetudinario" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Anselmo Alejandro Bello F.**

6. Esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación de conformidad con lo que establecen los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 del 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

7. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente expone textualmente lo siguiente:

"Motivos: Falta De Motivos, Inadecuada Valoración De Las Pruebas Aportadas, Desnaturalización De Medios Probatorios E Incorrecta Interpretación De La Normativa Procesal Y De Derecho Consuetudinario Atendido a que tanto la Tercera Sala del Tribunal de Tierras De Jurisdicción Original Del Distrito Nacional como ahora el Tribunal Superior De Tierras Del Departamento Central; No Hizo Una Adecuada Valoración De Las Pruebas Aportadas, Desnaturalización De Medios Probatorios E Incorrecta Interpretación De La Normativa Procesal Vigente en cuanto a los alegatos y medios probatorios que conforman la glosa bajo inventario de nuestros medios en virtud de los cuales se construye la defensa; toda vez que obvió lo presentado y sustentado probatoriamente; y lo evidenciamos con los siguientes adjuntos:… Cabe destacar que estamos refiriéndonos a una edificación para dicho entonces, de más de 20 años y es cuando se establece en 18/12*2012 que dicho anexo edificado a solo costo por mi patrocinada, se destinaría a un uso particular… y cabría preguntarse ¿Cómo Sera Eso? Es una injusticia sin lugar a dudas y a una falta grave desde el punto de vista moral. Estamos hablando de pugnas familiares y de pretender hacer uso de lo ajeno sin enmienda de especie alguna. Y todavía más; en la próxima copia, se observa que el mismo TST, alegadamente valorando las pruebas, establece que no fue sino hasta el 10/01/2017 que mediante el acto # 04/2017; se inició por primera vez una Intimación de entrega de área común; y del mismo modo cabe preguntarse, ¿Es que acaso el tribunal no ponderó el hecho de que esa vivienda edificada hace más de tres décadas, en donde se depositaron contratos en prueba de posesión, declaración de testigos y certificaciones, es propiedad exclusiva de mi patrocinada? ¿Por qué es hasta el 2017 que pretenden iniciar acciones? ¿No sería injusto dar poder verbal a un condominio para que edifique en un área común, disponiendo a favor común

la edificación de una terraza, adecuación de techo para instalación de tinacos y compresores los cuales ocupan; y posteriormente pretender expropiar? ¿Acaso no ería eso un hecho ilícito y contario a la normativa legal? … igualmente en la letra J, el TST advierte en su análisis probatorio, lo que ha sido nuestro alegato fundamental; Toda la edificación carece de planos aprobados; no solo la quinta sino todo el edificio; y ello porque para esos años las formalidades no son como ahora, cosa que debió evaluar también para establecer que dicha edificación fue ejecutada sin objeción alguna porque por el hecho de ser una edificación completamente familiar, todos dieron su bueno y válido. Atendido: A que así mismo tenemos la siguiente imagen, en la que irónicamente, de manera infundada y sin análisis probatorio de especie alguna, desnaturalizando todos los alegatos y medios y en franca e incorrecta valoración de la normativa, especialmente del derecho consuetudinario; dispone: ...que para que pueda mantenerse la construcción en un condominio que es propiedad de diversos copropietarios, quienes han reglamentado LA FORMA FAMILIAR INCLUSIVE de convivencia, ... la recurrente HA DEBIDO SUMINISTRAR LA PRUEBA DEL CONSENTIMIENTO DE LOS CONDOMINES... PARA QUE PUDIERA realizar la construcción en litigio ... LAS AREAS COMUNES DE LOS CONDOMINOS SOLO PUEDEN SER MODIFICADAS CON EL CONSENTIMIENTO VALIDO DE LOS CONDOMINOS, PUES SU USO ES COMUN; NO PARTICULAR Y PRIVADO. Y nos preguntamos: Acaso el TST no determino que dicha edificación antigua, completamente levantada sin los permisos del ayuntamiento ni de obras públicas, edificada por un padre para sus hijos; edificación puramente familiar debía ser analizada desde pruebas más allá de las documentales? Ya que en materia familiar y más de aquellos tiempos, la formalidad legal era prácticamente nula, el acceso a un abogado era cosa muy costosa y se entendía que era algo innecesario. Evidentemente el TST no analizo ni valoró las pruebas suministradas y por ello alega que mi patrocinada no suministró prueba del consentimiento de los condomines; por

que: ¿Qué más pruebas quela edificación misma sin objeción a la construcción? ¿Qué prueba más que todo un apartamento estudio con varias décadas de construcción sin objeción de especie alguna? ¿Qué prueba más que el que por más de 19 años se estuviese pagando un mantenimiento por dicho apartamento de manera individual? ¿Qué más pruebas de que mi patrocinada tiene el dominio exclusivo del mismo y lo alquila sin objeción de especie alguna? ¿Qué más prueba de aquella de que en su declaración jurada todos admiten que mi patrocinada lo edifico? ¿Acaso más prueba que el propio testimonio de PER14 que alega que si ella lo viviera no habría problemas, pero que si hay problemas si mi patrocinada lo alquila? ¿Más pruebas de compartir familiar cuando en vida estaba el patriarca y no existían problemas familiares? ¿Más pruebas de que todos están tan de acuerdo que hicieron instalar compresores de aire acondicionado y tinacos en el techo de la quinta que ahora es la azotea? Pero habría que analizar ciertamente que pruebas es que hay que depositar. Atendido: A que a seguidas cuentas, habría que preguntarse si el tribunal a quo obvio el hecho de que dicho apartamento estudio tiene décadas edificado; puesto que cita que mi patrocinada debía tener consentimiento para que pudiese realizar la construcción en litigio y es donde debió analizar y valorar que si no hubiese contado con poder y consentimiento unánime de todos los condóminos, no hubiese podido construir; porque no estamos refiriéndonos a un solar baldío que nadie supervisa, no! Estamos refiriéndonos a un edificio donde no en un callejón o parte atrás se hizo una mejora sino que por una escalera transitaron empleados de la construcción y materiales para una edificación de más de Ciento Cincuenta Metros; calculando también allí el metraje de la terraza que ocupa la mitad. Ciertamente sin el consentimiento de los condóminos, eso no hubiese sido posible ni menos poder mantenerlo décadas después. Y en tan pequeño párrafo, alega aún más el tribunal aquo, al indicar que las áreas comunes de los condominos solo pueden ser modificadas con el consentimiento valido de los condóminos, pues su uso es común; no

particular y privado. Y cabe preguntarse, acaso no valoro el tribunal a quo que se pagaba un mantenimiento individual por dicho apartamento, acaso no valoro que tenía un contador de luz individual, acaso no valoro que el mismo se alquilaba sin objeción de especie alguna? Acaso es que no se analizó las pruebas? Atendido: A que aún hay más; y a continuación tenemos: Nuevamente el mismo alegato de que se requiere de la autorización de todos los copropietarios del edificio para realizar cualquier modificación de la estructura... que es un llover sobre mojado! Atendido: A que a seguidas cuentas tenemos la siguiente página: El Tribunal a quo no hizo correcta interpretación de los medios ni motivos en virtud de los cuales quedo evidenciado que se cimentaba la presente Litis; que lo constituye ante todo una pugna familiar en donde debe prevalecer más los hechos, sustentados por el derecho consuetudinario, que el derecho; toda vez que entre familia prácticamente nunca se llevan a cabo formalidades y menos aún en esos tiempos. Debiendo el TST valorar como prueba de construcción, el uso individual y con remuneración de pago de mantenimiento y compromisos extraordinarios. Atendido: A que fue uno de nuestros alegatos de hecho lo transcrito a seguidas: la Sra. PER12 con la anuencia de su padre, (presidente del Promociones BXB), quien en dicho momento aun contaba con vida; así como con anuencia de los demás co-propietarios; Siguiendo Las Formalidades Precarias Para Los Años Noventa Y En Consideración De La Relación Familiar. Existente Que Obviaba El Cumplimiento De Ciertas Formalidades, procede a edificar su apartamento, el cual había adquirido con terminación parcial; y procede del mismo modo a construir un aparta estudio en la Quinta Planta del Condominio Ninfa del Alma; con la condición que le presentaron todos en aquel momento, la cual fue que si se adjudicaba dicho espacio en la quinta planta destinado a aparta estudio de uso exclusivo de nuestra patrocinada, la misma debía edificar una terraza para el Uso, goce y disfrute de todos los condómines, a su entero costo y cargo; así como un espacio en donde se colocasen los tinacos y compresores

de aire acondicionado; lugar este que se haya en el techo de la quinta planta y en donde como prueba de aceptación de todos y cada uno de los condómines; es precisamente donde se hayan todos los tinacos y compresores de aire acondicionado; lo cual igualmente fue habilitado por mi patrocinada. Esa prerrogativa fue conferida a mi patrocinada, por el hecho de esta era la única persona que no tiene parqueo asignado en el residencial; ya que este solo consta con parqueos para tres (03) viviendas; siendo ella la mas lesionada, pues familiarmente quedo consagrado favorecerla con un derecho de expansión que lamentablemente no fue formalizado, pero que por ser todos familia, se entendía que nunca iba a haber problemas; típico error de los que desconocen la normativa procesal, pero que en amparos de la ley, son cubiertos por nuestro derecho consuetudinario. Por vía de consecuencia, queda claramente demostrado que el TST no hizo correcta interpretación ni de los medios, ni de las pruebas ni de la normativa consuetudinaria, toda vez que no analizo ni pondero nuestros alegatos; lo cual queda demostrado en la misma normativa; en las cuales indica que no valoró los informes de cuenta bancaria, actas de defunciones ni otras pruebas, por entender que no sirven de sustento para ninguno de los alegatos. Y no leyó nuestros medios de defensa y pretensiones?; por que siendo así entendería y hubiese tomado otra decisión. A que no reconocer el derecho de mis patrocinados sobre el bien de referencia, seria dar al traste con las disposiciones Constitucionales, normativa procesal y derecho consuetudinario; ya que no se puede justificar que si nunca hubo objeción de edificación, ahora se pretenda que lo que se edificó a su solo costo sea expropiado y entregado en manos de quienes no se imaginan siquiera el valor de ello, y que de manera hasta temeraria podría decirse, irrumpe con el derecho al uso y disfrute de los bienes que cita la Declaración Americana De Derechos Humanos que hace de ello un compromiso de proteger a cargo de la República Dominicana, en manos de quienes imparten JUSTICIA. Por todo lo cual tenemos a bien solicitar en cuanto a este medio de apelación: Que se rechace en todas sus partes la

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00365
Recurrente: PER1
Recurrida: PER2 PER3 PER4 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Sentencia No. 0031-TST-2023-S-00494; Expediente No. 00312019000704; De Fecha Treinta y Uno (31) De Octubre De 2023; Evacuada Por El Tribunal Superior De Tierras Del Departamento Central y en consecuencia fallar disponiendo respecto del rechazo de la Litis Sobre Terreno registrado respecto del anexo en la Quinta Planta del Condominio Ninfa Del Alma, edificado sobre Solar 2-A,Manzana 1724 Del Distrito Catastral No. 1 Del Distrito Nacional…" (sic).

8. De la transcripción anteriormente expuesta resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado en el desarrollo de su único medio de casación, a realizar una exposición ambigua y generalizada de agravios, invocando los vicios denunciados pero sin explicar de manera eficiente cómo se han originado en la sentencia objeto de impugnación ya que del desarrollo de este se comprueba que la parte recurrente se fundamenta en indicar y exponer situaciones de hecho y respuestas jurídicas realizadas sobre ellas, mediante un análisis reflexivo sin establecer cómo y de qué manera el tribunal de alzada mediante sus motivaciones incurrió en la materialización de los agravios invocados, originando una violación a la ley o a la norma; asimismo, se comprueba que la parte recurrente hace una relación de hechos y situaciones alegando desnaturalización y una incorrecta interpretación de los medios, pruebas y normas jurídicas, sin explicar de manera clara y eficiente cómo el tribunal *a quo* incurrió en ellos, ni cómo se ha violentado el derecho constitucional y la norma procesal, valorando el hecho de que el presente caso

trata de una litis sobre derechos registrados en un inmueble constituido en condominio regido por la Ley núm. 5038-58 del 1958 sobre Condominios; tampoco realiza señalamientos dirigidos a demostrar tal argumento de manera que permita a esta Tercera Sala ponderarlos.

9. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[1]; en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión*[2]. Finalmente, se ha indicado que, *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado*[3].

10. En ese orden, es de concluir, que la parte recurrente se ha limitado a indicar agravios sin establecer cómo estos se han materializado en la sentencia impugnada, de manera precisa y certera, determinándose que los alegatos

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio de 2017.
[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero de 2009, BJ. 1179.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre de 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

descritos en el medio de casación analizado son insuficientes e impiden a esta Tercera Sala examinarlos por falta de desarrollo ponderable.

11. En atención a lo expuesto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, está imposibilitada de ponderar los agravios denunciados, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23, por lo que debe dejarlos ser declarado inadmisibles.

12. En ese tenor, esta Tercera Sala ha sentado el criterio que …*cuando se examinan los medios contenidos en el recurso de casación, aun sea para declararlos inadmisibles por cualquier causa (por su novedad o haber sido dirigidos contra un fallo diferente al atacado), habría que considerar que se cruzó el umbral de la inadmisión de la vía recursiva que nos ocupa …por lo que la solución sería el rechazo del recurso…*[4]; en consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

13. Es importante señalar, además, que la parte recurrente solicitó en sus conclusiones que esta Tercera Sala proceda en aplicación al artículo 38 de la Ley núm. 2-23 a revocar la sentencia impugnada y decidir sobre el fondo de la contestación original mediante fallo directo.

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 033-2020-SSEN-00154, 28 de febrero de 2020, BJ. 1311.

14. De conformidad con el artículo 38 de la Ley núm. 2-23, *…Si la Corte de Casación casare la decisión en cuanto al fondo del asunto y si lo considera de una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que en su lugar correspondiere sobre el material de hecho fijado por el fallo recurrido y la prueba documental incorporada en aquel juicio, procediendo a reemplazar los fundamentos jurídicos erróneos por los que estimare correctos.*

15. En el caso que nos ocupa, dada la solución jurídica que origina el rechazo de su recurso de casación, no ha lugar a dictar fallo directo respecto al presente recurso de casación, valiendo decisión sin necesidad de hacerla constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

16. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, *toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales,* lo que aplica en la especie.

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:

Exp. núm.: 001-033-2024-RECA-00365
Recurrente: PER1
Recurrida: PER2 PER3 PER4 y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por PER1 contra la sentencia núm. 0031-TST-2023-S-00494 de fecha 31 de octubre de 2023 dictada por el Tribunal Superior de Tierras 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 del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Pedro Pablo Antonio Ramírez y Dany Emilio Rojas Mejía, abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

kr

[redacted]

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Manuel A. Read Ortiz
Manuel R. Herrera Carbuccia
Moises A. Ferrer Landron
Anselmo A. Bello Ferreras
Rafael Vasquez Goico
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/4IWE-RXAM-EH83-4WEG