SCJ-PS-25-1344
Exp. núm. [redacted]-RECA-00623
Partes: Condominio Roaldi II vs Inversiones Teragrip, S.A.
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRI[redacted] DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de junio de 2025**, año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Condominio Roaldi II, representado por su administrador, [redacted], por intermedio de su abogado, [redacted], de generales que constan en el expediente.

Figura como parte recurrida Inversiones Teragrip, S.A., cuyas generales y la de sus representantes legales no figurarán en la presente sentencia, por esta Pri[redacted] haber pronunciado el defecto en su contra mediante la resolución núm. 1265/2024, de fecha 20 de noviembre de 2024.

SCJ-PS-25-1344
Exp. núm. [redacted]-RECA-00623
Partes: Condominio Roaldi II vs Inversiones Teragrip, S.A.
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 1499-2021-SSEN-00162, dictada por la Pri[redacted] de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en fecha 2 de julio de 2021, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *En cuanto al fondo RECHAZA, el Recurso de Apelación interpuesto por el CONDOMINIO ROALDI II, en contra de la Sentencia Civil Núm. 551 -2020-SSEN-00070, de fecha 29 del mes de enero del año dos mil veinte (2020), dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en ocasión de una Demanda en Reparación de Daños y Perjuicios, por los motivos expuestos, y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia apelada, de conformidad con las razones expuestas en el cuerpo de esta decisión.* ***SEGUNDO:*** *CONDENA al CONDOMINIO ROALDI II, al pago de las costas del procedimiento, disponiendo su distracción a favor y provecho del DR.* [redacted] *y la LICDA.* [redacted]*, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 24 de marzo de 2022; **b)** acto núm. 317-2022 instrumentado en fecha 29 de marzo de 2022 por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento; **c)** la resolución núm. 1265/2024, de fecha 20 de noviembre de 2024, mediante la cual esta Pri[redacted] pronunció el defecto en contra de la parte recurrida, Inversiones Teragrip, S.A.

SCJ-PS-25-1344
Exp. núm. [redacted]-RECA-00623
Partes: Condominio Roaldi II vs Inversiones Teragrip, S.A.
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, esta Pri[redacted] prescinde de la necesidad de celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRI[redacted] DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente el Condominio Roaldi II y, como parte recurrida, Inversiones Teragrip, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a**) el hoy recurrente demandó en reparación de daños y perjuicios a la actual recurrida, alegando haber sufrido daños, por esta no haber construido un pozo séptico ni filtrante en los apartamentos del condominio, a pesar de figurar en el plano aprobado al momento de realizar la construcción, por lo que, los residentes se vieron obligados a costear dicha instalación, con todo lo que conlleva una construcción de esta magnitud, acción que fue declarada prescrita mediante la sentencia civil núm. 551-2020-SSEN-00070, dictada en fecha 29 enero de 2020, por la Tercera Sala del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo; **b)** la indicada decisión fue apelada por el demandante original, procediendo la corte a rechazar dicho recurso y a confirmar la sentencia emitida por el tribunal de primer grado, a través del fallo ahora impugnado en casación.

SCJ-PS-25-1344
Exp. núm. [redacted]-RECA-00623
Partes: Condominio Roaldi II vs Inversiones Teragrip, S.A.
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

2) En su memorial de casación, la parte recurrente invoca el siguiente medio: **único:** errónea aplicación del derecho.

3) En el desarrollo de un aspecto de su único medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* incurrió en una errónea aplicación del derecho al no tomar como punto de partida la toma de conocimiento de la ausencia del sistema séptico previsto en el residencial, sino que se circunscribió a declarar prescrita la acción, sin verificar que era imposible percatarse de este desperfecto antes de que se produjera el problema a falta de dicho sistema séptico.

4) La sentencia impugnada establece, en cuanto los aspectos objeto de discusión, lo siguiente:

> *…13. Que, de la verificación de la sentencia impugnada, se infiere que la Jueza de primer grado, estableció como fundamento principal para declarar la prescripción de la demanda en reclamación de daños y perjuicio, es que esta había sido incoada 09 años entre la interposición de la demanda y la constitución del condominio. 14. Que tal y como lo establece el artículo 2271 del Código Civil Dominicano, la prescripción "es un medio de adquirir o extinguir una obligación, por el transcurso de cierto, tiempo, bajo las condiciones que determina la ley"; y por otro lado el articulo 2270 dispone: "Después de los cinco años, el arquitecto y contratistas quedan libres de la garantía de las obras mayores que hayan hecho o dirigido; siendo esta segunda condición la que alegaron la parte recurrida en primer grado. 15. Que la demanda primigenia fue fundamentada en los artículos 1382 y 1383 del Código Civil Dominicano, es decir dentro del ámbito de la*

SCJ-PS-25-1344
Exp. núm. [redacted]-RECA-00623
Partes: Condominio Roaldi II vs Inversiones Teragrip, S.A.
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

> *responsabilidad civil extracontractual, pues la no construcción de una cámara séptica implicaría la existencia de vicios de construcción, la que necesariamente se examina tal como fue juzgado en primer grado en atención al plazo de garantía establecido en el artículo 2270 del Código Civil anteriormente transcrito, pues la parte recurrida es quien construyó y vendió el CONDOMINIO ROALDI II, no así en virtud del artículo 134 de la Ley General de Protección de los Derechos del Consumidor o Usuario, como aduce la parte recurrente, lo cual es aplicable para las acciones nacidas en aplicación de la indicada ley y en los casos que no se haya previsto un plazo diferente; y habiendo el tribunal a-quo comprobado que al momento de la puesta en mora y la interposición de la demanda primigenia, actos ambos que datan del año 2018, ya habían transcurrido más de 05 años desde que la entidad INVERSIONES TERAGRIP, [redacted]., construyó y conformó el condominio, lo que coinciden con las declaraciones hechas ante el tribunal de primer grado por el señor [redacted], quien indicó entre otras cosas que ocupa uno de los apartamentos del condominio en su calidad de propietario desde el año 2011 y que aproximadamente se construyó en el año 2008 y sin que la parte recurrente haya probado la existencia de una causa suspensiva de la prescripción, es obvio pues que esta acción se encuentra prescrita, tal y como lo expuso el Tribunal de primer grado, declarando la acción en justicia inadmisible, cumpliendo así con lo expresado en el artículo 44 de la ley 834, de fecha 15 de julio del año 1978. 16. Que, por todos los motivos antes expuestos, esta Corte estima pertinente rechazar el recurso de apelación y, en consecuencia, confirmar en todas sus partes la sentencia impugnada, toda vez que los argumentos fundamentados por la recurrente no constituyen motivos valederos para su revocación, especialmente por no haber sido probado de cara a la instrucción del proceso, de conformidad con lo establecido por el artículo 1315 del Código Civil, que dispone de forma rigurosa que todo el que reclama una pretensión en justicia debe de probarla.*

5) De la lectura de los párrafos transcritos advertimos que la corte *a qua*, para confirmar la decisión tomada por el tribunal de primer grado, de declarar prescrita la acción en

SCJ-PS-25-1344
Exp. núm. [redacted]-RECA-00623
Partes: Condominio Roaldi II vs Inversiones Teragrip, S.A.
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

responsabilidad civil que interpuso el Condominio Roaldi II, contra Inversiones Teragrip. S.R.L., constató que la demanda se fundamentaba en una responsabilidad civil extracontractual, y por ello, aplicó la prescripción contenida en el artículo 2270 del Código Civil, tomando como punto de partida la fecha en la que se construyó y conformó el condominio.

6) En la contestación que nos ocupa, el asunto controvertido es el punto de partida para el cálculo de la prescripción de la acción en responsabilidad civil incoada en fecha 1 de mayo de 2018, por el actual recurrente.

7) Conforme ha sido juzgado por esta Sala, la prescripción tiene por objeto sancionar al acreedor de un derecho por su inactividad de acción dentro de los plazos establecidos por la ley, en contra de aquel a quien esta se opone; además tiene por finalidad limitar ese derecho a un período razonable para garantizar la situación jurídica creada por el acto o hecho que se impugna, en beneficio o perjuicio de las partes envueltas en el proceso[1]; esto se ve limitado en muchos casos, por un período que el legislador ha considerado razonable para hacer valer determinadas pretensiones en justicia, garantizando así la seguridad jurídica de quienes pudieran

[1] SCJ 1ª Sala núms. SCJ-PS-22-3117, 28 octubre 2022. B. J. 1343; 1791, 30 octubre 2018, B. J. 1295.

SCJ-PS-25-1344
Exp. núm. [redacted]-RECA-00623
Partes: Condominio Roaldi II vs Inversiones Teragrip, S.A.
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

ser civilmente encausados. Así, nuestro Tribunal Constitucional ha afirmado que la prescripción tiene una estrecha relación con principios constitucionales como el orden público, la seguridad jurídica y la convivencia pacífica, por ello es protegida dentro del ordenamiento dominicano[2].

8) El fundamento de la prescripción lo constituye la seguridad jurídica, procurando este instituto un equilibro entre las exigencias de justicia material sobre un asunto y la previsibilidad en relación con el tiempo para accionar en procura de hacer valer un derecho, evitando mantener indefinidamente en el tiempo la virtual amenaza de una demanda contra el implicado en la situación. La prescripción de las acciones es una cuestión de legalidad ordinaria, por cuanto la regula el legislador atendiendo a las circunstancias particulares de los casos[3].

9) En materia de prescripción referente a las acciones en justicia para reparar daños y perjuicios, el punto de partida para la misma es el momento de la consumación de la falta o hecho perjudicial materializado en contra del accionante. En la especie, la parte recurrente alega que la entidad recurrida cometió frente a ella una falta al no construir

[2] SCJ, 1ª Sala, núms. SCJ-PS-23-2998, 28 de octubre de 2023, ([redacted] y Angloamericana de Seguros, S. A. vs. [redacted]); SCJ-PS-22-2312, 26 agosto 2022. B. J. 1341.

[3] SCJ 1ª Sala núms. SCJ-PS-22-2312, 26 agosto 2022. B. J. 1341; 237, 31 agosto 2021. B. J. 1329.

SCJ-PS-25-1344
Exp. núm. [redacted]-RECA-00623
Partes: Condominio Roaldi II vs Inversiones Teragrip, S.A.
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

un pozo séptico ni filtrante, no obstante haberse incluido en el plano aprobado para la construcción del edificio.

10) En atención a lo anterior, conviene precisar que según el principio *actio mondum nata nom praescribitur (*acción que aún no ha nacido no prescribe), el comienzo para el cómputo del plazo de prescripción lo determina el momento del nacimiento de la acción, por lo que la prescripción ha de ser interpretada restrictivamente y, el día inicial para el ejercicio de la acción es aquel a partir del cual esta pudo ejercitarse. Este principio exige para que la prescripción comience a correr en su contra, que quien propone el ejercicio de la acción disponga de los elementos fácticos y jurídicos idóneos para fundar una situación de aptitud plena para litigar. Por consiguiente, resulta manifiesto que la prescripción nace con la acción. Es decir que, aunque el derecho exista, la prescripción no corre si no está abierta y libre la acción del interesado al cual se le va a oponer aquella prescripción[4]. En el presente caso, se entiende que la acción en responsabilidad civil tiene como punto de partida el día en que el afectado tuvo conocimiento de la ausencia del sistema séptico.

11) Según se advierte de la sentencia impugnada, dentro de los documentos descritos por la corte *a qua,* consta el Reglamento para la aplicación del estatuto de la

[4] SCJ-PS-22-2330, 22 de agosto de 2022, B. J. 1341

SCJ-PS-25-1344
Exp. núm. [redacted]-RECA-00623
Partes: Condominio Roaldi II vs Inversiones Teragrip, S.A.
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

co-propiedad y administración del Condominio Roaldi II, de fecha 08 de julio de 2009 y, el acto de demanda de fecha 01 de mayo de 2018, los cuales fueron tomados en cuenta por la alzada, a fin de realizar el cómputo del plazo de cinco años para la prescripción de la acción en responsabilidad civil, señalado en el artículo 2270 del Código Civil.

12) De conformidad con lo expuesto precedentemente, esta sala, al ejercer el control de legalidad de la decisión impugnada, concluye que la alzada al juzgar la aludida contestación incurrió en los vicios denunciados por el recurrente, al establecer que la prescripción de la acción original debía computarse desde la fecha en la que se construyó y conformó el condominio, cuando el momento correcto era la fecha en que dicho demandante tuvo conocimiento del indicado hecho perjudicial, quien aducía en su demanda que el incidente respecto del agua ocurrió el día 17 de febrero del año 2018, circunstancia que deberá ser ponderada conforme las pruebas aportadas. En esas atenciones, resulta procedente anular la sentencia impugnada y enviar el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde procede dicha sentencia impugnada, en consonancia con la primera parte del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación.

SCJ-PS-25-1344
Exp. núm. [redacted]-RECA-00623
Partes: Condominio Roaldi II vs Inversiones Teragrip, S.A.
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

13) Cuando la sentencia es casada por una violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, como ocurre en la especie.

Por tales motivos, la PRI[redacted] DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; artículo 93 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 2270 del Código Civil; 44 de la Ley 834 de 1978.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 1499-2021-SSEN-00162, dictada por la Pri[redacted] de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en fecha 2 de julio de 2021, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia, y para hacer derecho las envía ante la Segunda Sala de la Cámara

SCJ-PS-25-1344
Exp. núm. [redacted]-RECA-00623
Partes: Condominio Roaldi II vs Inversiones Teragrip, S.A.
Materia: Reparación de daños y perjuicios
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las cosas del proceso.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted].

[redacted], *secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.*