**SENTENCIA DEL 14 DE MAYO DEL 2003, No. 3**

**Sentencia impugnada:** Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 4 de febrero de 1998.

**Materia:** Civil.

**Recurrente:** José Adalberto Arias.

**Abogado:** Dr. Vicente Pérez Perdomo Arias.

**Recurridos:** Augusto Reyes y Daysi Báez.

**Abogado:** Dr. Diego Mueses de los Santos.

**CAMARA CIVIL**

*Casa*

Audiencia pública del 14 de mayo del 2003.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

# Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por José Adalberto Arias, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, titular de la cédula de identificación personal No. 23851 serie 3, domiciliado y residente en la casa marcada con el No. 54 serie 3, de la calle Leonardo D'Vinci, ensanche Mirador Sur (Renacimiento), de esta ciudad, contra la sentencia No. 9, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el 4 de febrero de 1998, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Edilza de Suárez en representación del Dr. Vicente Pérez Perdomo, abogado de la parte recurrente;

Oído el dictamen del representante del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina así: "Rechazar el recurso de casación interpuesto por el Sr. José Adalberto Arias, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el 4 de febrero de 1998";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 30 de marzo de 1998, suscrito por el Dr. Vicente Pérez Perdomo Arias, abogado de la parte recurrente, José Adalberto Arias;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 17 de abril de 1998, suscrito por el Dr. Diego Mueses de los Santos, abogado de la parte recurrida, Augusto Reyes y Daysi Báez;

Visto el auto dictado el 6 de mayo del 2003, por el Magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a la Magistrada Eglys Margarita Esmurdoc, juez de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de que se trata, de conformidad con la Ley 926 de 1935;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

LA CORTE, en audiencia pública del 28 de agosto de 2002, estando presentes los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José Enrique Hernández Machado 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: a) que con motivo de una demanda en reclamación de daños y perjuicios intentada por José Adalberto Arias contra Augusto Reyes y Deisy Báez, la Cámara Civil y Comercial de

la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó en sus atribuciones civiles el 15 de abril de 1996, una sentencia de la cual es el siguiente dispositivo: "**Primero:** Rechaza en todas sus partes por improcedentes, infundadas y carentes de base legal, la demanda en reparación de daños y perjuicios, incoada por José Adalberto Arias, contra Augusto Reyes y Daysi Báez, por los motivos precedentemente expuestos; **Segundo:** Condena a la parte demandante José Adalberto Arias, al pago de las costas del procedimiento en distracción del Dr. Diego Muses, por haberlas avanzado en su totalidad"; b) que sobre el recurso interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: "**Primero:** Admite como regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por José Adalberto Arias contra la sentencia No. 1131-95, dictada en sus atribuciones civiles por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 15 de abril de 1996, cuyo dispositivo aparece copiado en otra parte de esta sentencia; **Segundo:** Confirma en todas sus partes la sentencia recurrida, rechazando por improcedentes y mal fundadas las conclusiones de la parte intimante; **Tercero:** Condena a la parte intimante José Adalberto Arias al pago de las costas civiles con distracción de las mismas a favor del Dr. Diego M. de los Santos, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad";

Considerando, que el recurrente propone en su memorial de casación los siguientes medios: **Primer Medio:** Falta de base legal.- Motivos contradictorios.- Insuficiencia de motivos; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 1382 y 1383 del Código Civil;

Considerando, que en el desarrollo del segundo medio de casación propuesto, el cual se examina en primer término por convenir a la solución del caso, el recurrente, alega, en síntesis, que, ejerciendo el derecho de propiedad en forma abusiva, contraviniendo las disposiciones de las Leyes Nos. 675 y 687, al levantar una verja y un anexo con alturas que sobrepasan los límites establecidos, los actuales recurridos le han irrogado daños y perjuicios no solo de orden físico, sino además funcional, ya que la casa afectada de su propiedad, es una vivienda unifamiliar de un nivel, construida de bloques de cemento y cubierta de hormigón armado, la cual ha quedado, aún a plena luz del día, oscura y sin ventilación; que la causa generadora de los daños sufridos no ha sido otra que el ejercicio desviado, por parte de los recurridos, de su derecho de propiedad, al levantar las obras indicadas, la primera, con una distancia de apenas siete (7) pulgadas de su lindero y la segunda, a más de cuatro metros de altura, todo con relación de la vivienda marcada con el No. 54 de la calle Leonardo D'Vinci, en la Urbanización Mirador Del Sur (Renacimiento), en esta ciudad, colindante con la propiedad de los recurridos; que la jurisprudencia ha tenido que reconocer que el derecho de propiedad, como cualquier otro, es susceptible de abuso y puede comprometer la responsabilidad de su titular pues su otrora carácter absoluto ha quedado enmarcado dentro del campo de la relatividad, señaladamente en los conflictos y perturbaciones de vecindad; que el abuso excesivo de un derecho es causa generadora de daños que deben ser reparados, por lo que no hay que esperar que el daño, en su magnitud, sea tan trascendental que solo la muerte pueda ser el único elemento probatorio del perjuicio; que una molestia, un lamento o una intranquilidad producida, así como la oscuridad y el calor producidos en su casa luego de las obras levantadas por sus vecinos en violación de las reglamentaciones que prohíben edificar una pared que sobrepasa la altura permitida, son suficientes para apreciar el daño perjudicial que debe ser reparado, además de la devaluación que ha sufrido el inmueble; que la Corte a-qua ha confundido el contenido del derecho como conjunto de reglas sociales con lo que es derecho como prerrogativa determinada, como es el derecho civil, en el primer caso, y la propiedad, en el segundo; que ante las quejas del recurrente, los hoy recurridos fueron sometidos a la justicia por la Secretaría de Estado de Obras Públicas y

Comunicaciones por infringir las Leyes Nos. 675 y 687, pues no obstante ésta ordenar la paralización de los trabajos, dichos recurridos continuaron las obras hasta su terminación, lo que evidenció su intención de alcanzar el resultado final, caracterizando el móvil de su acción: causar el daño; que no se trata en la especie de una violación al derecho de propiedad del recurrente, pues los recurridos no han construido dentro del área del solar que le corresponde sino del ejercicio excesivo o desviado de su derecho de propiedad, causante directo de las molestias y daños que sufre el recurrente; que es de principio que un hecho ilícito es susceptible de ocasionar tanto daños morales como materiales; que, según los artículos 1382 y 1383 del Código Civil se está en falta cuando se causa a otra persona un perjuicio, aunque sea por imprudencia o negligencia; que el cuasidelito no supone la intención de dañar, pero sí requiere, como el delito, entre otros requisitos, un hecho ilícito de acción o de omisión;

Considerando, que para rechazar el recurso y confirmar la sentencia de primer grado, que a su vez había rechazado la demanda en daños y perjuicios intentada por el recurrente contra los recurridos, la Corte a-qua expuso en su decisión lo siguiente: "que en el descenso o inspección del lugar practicado por la Cámara Civil de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 21 de agosto del 1995, según las actas certificadas por la secretaría de la Cámara, se comprobó lo siguiente: 'que hay una pared que pertenece a la marquesina de la casa No. 56,y que abarca simplemente la marquesina, está adyacente a la pared de la casa No. 54, la pared de anexo tiene de altura cuatro (4) metros y (1) pulgada la distancia que hay entre la pared de la marquesina y la casa No. 54 es de 7 pulgadas'; que como se advierte en el acta de descenso o inspección de lugar, la verja tiene una altura de la verja inferior a los 1.20 metros que indica la certificación de planeamiento urbano, y mientras debió observarse un lindero de 1.50, metros lineales, solo se tomó en cuenta un limite de 7 pulgadas; que estas inobservancias de los reglamentos sobre altura de la verja y los linderos por parte de los hoy intimados, como se comprobó en la inspección del lugar por la Cámara a-qua, caracterizan la falta de estos y es lo que ocasionó, según documentación que se ha indicado precedentemente, su sometimiento por la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, por violación de las leyes 675 y 687 que incluyen violación de linderos, altura de verja, obligación de someter los planos de construcción y ampliación y otras; que en el expediente reposan copias de planos que incluyen la remodelación de la vivienda de los intimados, con indicación de un sello aprobado, y se trata de fotocopias en las que no se puede leer con claridad la fecha de aprobación, y al no presentarse el original aprobado, ni una certificación de la Dirección de Planeamiento Urbano de Ayuntamiento del Distrito Nacional, sobre su aprobación, esta Corte no los puede tomar en cuenta para su ponderación; que para que la responsabilidad civil quede establecida, no basta que se haya determinado la existencia de la falta, es preciso que se establezcan los daños, o sea que esa falta haya tenido una víctima, afectada en sus bienes o su patrimonio moral, consecuencia directa de esa falta; que el aire es un elemento que nos ofrece la naturaleza, indispensable para la vida del hombre, y aunque en menor grado lo es la luz, pero no se ha establecido que al intimante le faltara el aire o la ventilación, de tal manera que les afectara su vida, su salud y su tranquilidad, ni tampoco la luz, de tal forma que se pudiera hablar de oscuridad o que afectara la penetración de los rayos del astro sol, es decir que no se han establecido los daños, los cuales no pueden presumirse por el solo hecho de la existencia de la falta de que se trata, y habría que establecer circunstancia, como no ha ocurrido, que por ser graves, serias y concordantes, sean determinantes y puedan

permitir a los jueces retener una presunción de daño; que los hoy intimados no han violado el derecho de propiedad del intimante, sino reglamentaciones contenidas en la Ley 675 que crea obligaciones de no hacer que deben ser observadas, estableciendo sanciones y se trata de obligaciones legales, no contractuales, pero en el presente caso se puede destruir lo que fue hecho contrario a la obligación de no hacer, por lo que no se resuelve en daños y perjuicios a menos que ocasione un daño al patrimonio material o moral de las personas, lo que no ha ocurrido en el presente caso, por lo cual la demanda en responsabilidad es improcedente y mal fundada, y la sentencia recurrida debe ser confirmada en todas sus partes";

Considerando, que, como se puede apreciar de los razonamientos anteriores, la Corte a-qua pudo verificar, a la vista del acta de descenso practicado por el juez de primer grado y demás documentos integrantes del expediente, que por la inspección del lugar se comprobó la inobservancia, por parte de los hoy recurridos, de las reglamentaciones existentes sobre altura de verjas y violación de linderos, caracterizando la violación a la Leyes No. 675 y 687, que rigen la materia, solo que, al decir de la Corte a-qua, el demandante, hoy recurrente, no probó que los recurridos actuaran con intención de dañar, ni los perjuicios recibidos que pudieran justificar una reparación;

Considerando, que la Ley No. 675, sobre Urbanizaciones y Ornato Público, de 1944, modificada, prescribe en sus artículos 13 y 23, lo siguiente: "Art. 13.- Las edificaciones no podrán realizarse, en los barrios residenciales, a menos de tres metros de la alineación de las aceras ni a menos de tres metros entre sus lados laterales y los linderos del solar por esos lados"; "Art. 23.- Los enverjados que sean construidos con sus frentes a las calles, avenidas, o sitios públicos a que se refieren los apartados a), b), c) d), e) f), g), h), i), j), k), l), m), n), o), p) y q) del artículo 16, deben ser hechos de mampostería y concreto, terracota, bloques de concreto, piedra u otro material permanente, pero se prohíbe construirlos de madera, alambres sueltos o zinc. Párrafo.- Los planos de estos enverjados serán sometido para su aprobación a los organismos indicados en esta ley"; que, por su parte, la Ley No. 687, de 1982, que crea un Sistema de Elaboración de Reglamentos Técnicos para Preparación y Ejecución relativos a la Ingeniería, la Arquitectura y Ramas Afines, y su Reglamento de Aplicación, establece disposiciones que deben ser observadas en toda construcción, tales como: la obligación de someter los planos de construcción y ampliaciones a la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones para su aprobación; el pago de impuestos en sellos de Rentas Internas por cada unidad, vivienda familiar o edificio a construirse; la prohibición de alterar los planos aprobados; la prohibición a construir sin licencia; la obligación a mantener una copia de los planos y de la licencia en la obra y las certificaciones de registro de inspección;

Considerando, que la sentencia impugnada deja constancia de las siguientes comprobaciones de hecho realizadas por la Corte a-qua: a) que los linderos establecidos en el sector Mirador Sur y Renacimiento son: Frontal 5 metros lineales, posterior 2 metros lineales, y lateral 1. 50 metros lineales; y las verjas deberán tener una altura frontal del 1.20 metros muro ciego, y lateral y posterior de 2.10 metros; b) que en el descenso o inspección del lugar practicado por el Tribunal de primer grado, el 21 de agosto de 1995 se estableció que hay una pared que pertenece a la marquesina de la casa No. 56 (propiedad de los recurridos) que abarca solamente la marquesina, que está adyacente a la pared de la casa No. 54 (propiedad del recurrente), que tiene de altura cuatro metros y una pulgada y la distancia que hay entre la pared anexada de la marquesina y la casa No. 54 es de siete pulgadas; c) que en la inspección realizada se pudo comprobar, además, que la verja tiene una altura inferior a los 1.20 metros

(como indica la certificación de planeamiento urbano), mientras debió observarse un lindero de 1.50 metros lineales, solo se tomó en cuenta un límite de siete (7) pulgadas; d) que estas inobservancias de los reglamentos sobre altura de la verja y los linderos por parte de los recurridos, como se comprobó en la inspección, caracterizan la falta incurrida por éstos, que ocasionó que la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones sometiera a la justicia a dichos recurridos por violación a las Leyes Nos. 675 y 687, que incluyen violación de linderos, altura de verjas y otras; que esas comprobaciones fueron debidamente notificadas a los recurridos a requerimiento de la Secretaría de Obras Públicas, con el fin de que las ilegales construcciones se detuvieran, como se evidencia por el acto No. 032-93, del 6 de febrero de 1993, del alguacil Ángel P. Cruz Miolán, Ordinario de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el cual consta en el expediente; f) que los recurridos hicieron caso omiso al requerimiento de las autoridades y prosiguieron hasta culminar la construcción; y g) que los recurridos, termina afirmando la Corte a-qua, no han violado el derecho de propiedad del recurrente, sino reglamentaciones contenidas en la Ley No. 675 que crea obligaciones de no hacer que deben ser observadas;

Considerando, que como se ha visto, la Corte a-qua admite que las construcciones levantadas por los recurridos en su vivienda se hicieron en violación de disposiciones legislativas y reglamentarias aunque, según afirma en su sentencia, no se estableció que dichos recurridos hayan tenido la intención de molestar a sus vecinos pero, lo que sí es evidente, agrega la Corte, es la inobservancia de los reglamentos;

Considerando, que son actos ilegales aquellos que se ejecutan violando una disposición legislativa o reglamentaria, como en la especie, con los que al ejecutarlos el propietario transgrede los límites objetivos de su derecho, caso del dueño que en su suelo o solar levanta una obra pero sin observar las alturas y distancias reglamentarias; que si bien el artículo 544 del Código Civil plantea el principio que confiere al propietario el derecho de gozar y disponer de sus bienes de la manera más absoluta, ello es sólo a condición de no atentar contra la propiedad ajena;

Considerando, que, por su parte, el artículo 1382 del Código Civil dispone que "cualquier hecho del hombre que causa a otro un daño, obliga a aquel cuya culpa sucedió, a repararlo", y el artículo 1383 del mismo código que "cada cual es responsable del perjuicio que ha causado, no solamente por un hecho suyo, sino también por su negligencia o su imprudencia"; que es innegable que quien actúa de la manera a como lo han hecho los recurridos, no solo se excede al causar al vecino molestias y privaciones que van mas allá de las tolerancias ordinarias de vecindad y la consiguiente depreciación del inmueble afectado como consecuencia directa de la disminución de la ventilación y de la penetración de la luz solar, de todo lo cual deja constancia en su sentencia la Corte a-qua, lo que podría traducirse en un uso desviado y excesivo del derecho de propiedad, sino que, e independientemente de las consideraciones anteriores, son constantes las interpretaciones que la jurisprudencia ha dado a los antes citados textos legales, que consagran los principios rectores de la responsabilidad civil delictual y cuasidelictual del hecho personal que exigen la culpa, en el sentido de que cada vez que se infringe una obligación preexistente y con ello se causa un daño, el autor está obligado a reparar, al constituir una falta todo acto que conlleva un atentado a la integridad personal de otro, o a la integridad del patrimonio; que incurre, por tanto, en responsabilidad objetivamente, cualquiera que haya sido la noblesa de sus intenciones y sin que el demandado tenga que probar el perjuicio, aquel que, como es el caso de los recurridos, haya construido en violación de las normas que rigen las edificaciones en barrios residenciales, sin observar las alturas y distancias reglamentarias, lo que ha degenerado en violación, en el presente caso, de los artículos 1382 y 1383 del Código Civil,

por lo que procede la casación de la sentencia impugnada, sin necesidad de ponderar el primer medio propuesto.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo el 4 de febrero de 1998, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en favor del Dr. Vicente Pérez Perdomo Arias, abogado de la parte recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en su audiencia pública del 14 de mayo del 2003.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado.Grimilda Acosta, Secretaria General

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada 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.

www.suprema.gov.do