

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 316

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 29 de agosto de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Luis Armando Martínez Escaño.

Abogado: Lic. Nelson Bdo. González Sosa.

Recurrida: Mayra del Carmen Pichardo Escoto.

Abogado: Lic. Francis Manuel Ureña Disla.

Juez Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 26 de agosto de 2020, año 177° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por el señor Luis Armando Martínez Escaño, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 064-0007122-8, domiciliado y residente en la calle Miguel Guzmán s/n del municipio Tenares, provincia Hermanas Mirabal, quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Nelson Bdo. González Sosa, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 064-0001013-5, con estudio profesional abierto en la calle Duarte núm. 11, del municipio Tenares, provincia Hermanas Mirabal, y ad hoc en la avenida Italia núm. 16, alto, ensanche Duverge sector Honduras, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, la señora Mayra del Carmen Pichardo Escoto, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 064-0007159-0, domiciliada y residente en el municipio de Tenares, quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Francis Manuel Ureña Disla, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 064-0011759-1, con estudio profesional abierto en la calle Dr. Tejada Florentino núm. 6, del municipio de Tenares, provincia Hermanas Mirabal, y ad hoc en la calle Miramar, Residencial Lisette, edificio núm. 8, apto. 1-A, Los Frailes II, Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

Contra la sentencia civil núm. 449-2018-SSEN-00169, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, en fecha 29 de agosto de 2018, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: La Corte, actuando por autoridad propia y contrario imperio, revoca la sentencia civil recurrida, marcada con el número 00164-2015 de fecha 28 del mes de abril del año 2015, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial Hermanas Mirabal, y en consecuencia, acoge parcialmente la demanda en homologación

de informe pericial, en lo referente a la mejora construida en el inmueble propiedad del señor Miguel Martínez Núñez Castellano. SEGUNDO: Condena a la parte recurrida, señor Luis Armando Martínez Escaño, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lic. Leocadio del Carmen Aponte Jiménez, abogado de la parte recurrente.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

(A) En el expediente constan los documentos siguientes: a) el memorial de casación de fecha 11 de octubre de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 2 de noviembre de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y; c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 28 de enero de 2020, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta Sala, en fecha 19 de febrero de 2020, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia comparecieron los abogados de las partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) EL Mag. Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO.

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Luis Armando Martínez Escaño y como parte recurrida Mayra del Carmen Pichardo Escoto. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: a) que en el curso de una demanda en partición de bienes de la comunidad legal interpuesta por la señora Mayra del Carmen Pichardo Escoto en perjuicio del señor Luis Armando Martínez Escaño, se ordenó la realización de un informe pericial a solicitud de la demandante, el cual estuvo a cargo de la perito ingeniera Carmen Lidia Adames Abreu; b) una vez realizado dicho informe, la demandante solicitó su homologación, demanda que fue rechazada según consta en la sentencia núm. 00164-2015 de fecha 28 de abril de 2015, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial Hermana Mirabal, fundamentada en que el inmueble contenido en dicho informe no formaba parte de la comunidad legal de los litigantes, sino que era propiedad del padre del demandado señor Miguel Martínez Castellanos, conforme a la constancia anotada aportada al tribunal; c) que la señora Mayra del Carmen Pichardo Escoto, recurrió en apelación esa decisión argumentando que nunca ha negado que el propietario del solar donde está edificada la casa, es propiedad del padre de su ex marido, que lo que ella reclama es la partición de la mejora por ellos edificada en dicho solar, recurso que fue acogido por la alzada la cual revocó la decisión impugnada y acogió la homologación del informe, en virtud de la sentencia civil núm. 449-2018-SSEN-00169, de fecha 29 de agosto de 2018, objeto del presente recurso de casación.

Por el orden procesal previsto en el artículo 44 y siguientes de la Ley núm. 834 de 1978, previo a examinar los méritos del medio de casación invocado, procede ponderar las pretensiones incidentales de la parte recurrida, quien mediante conclusiones contenidas en su memorial de defensa solicita, que se declare inadmisibile el recurso de casación, alegando que dicho recurso

carece de fundamento legal y motivos suficientes, pues la parte recurrente se limitó a establecer situaciones de hecho que no pueden ser valorada por la Corte de Casación.

En ese sentido, se advierte que el fundamento en que descansa la inadmisibilidad que se examina no constituye una causa de inadmisión del recurso, sino más bien, una defensa al fondo, toda vez que implica la ponderación íntegra del memorial de casación de que se trata, por lo que la referida defensa deberá ser valorada al momento de examinar los méritos de los medios de casación propuestos por la parte recurrente y si ha lugar a ello, acogerla o rechazarla, lo cual se hará más adelante en la presente decisión.

Una vez dirimida la cuestión incidental, procede ponderar los méritos de los medios de casación, en los cuales la parte recurrente invocan los medios siguientes: primero: interpretación incorrecta de los medios de pruebas y violatoria a espíritu de la ley; segundo: desnaturalización del derecho de propiedad contenido en la constancia anotada y a la certificación de estado jurídico de inmueble.

En sustento de sus dos medios de casación, analizados conjuntamente por convenir a la solución del caso, la parte recurrente alega en síntesis, desnaturalización de los medios probatorios al haberle dado un alcance que no tienen a las pruebas depositadas por la recurrida, toda vez que no podía retener derecho a los señores Luis Armando Martínez Escaño y Mayra del Carmen Pichardo Escoto en base a la póliza de construcción núm. C-442204, que pagó la señora Mayra Pichardo, en fecha 9 de octubre de 1991 en el Instituto Dominicano de Seguridad Social, con anterioridad a la compra del solar en el que fue edificada la mejora objeto de la litis entre las partes, ya que la compra del referido inmueble fue realizada por el señor Miguel Martínez Castellanos mediante contrato de venta de fecha 10 de julio de 1996, al señor José Francisco Pantaleón y registrado en fecha 7 de agosto de 1996, por ante el Registrador de Títulos de San Francisco de Macorís conforme consta en la constancia anotada expedida al efecto.

De su lado, la parte recurrida, defiende la sentencia impugnada alegando en síntesis, que contrario a lo señalado por la parte recurrente, la corte a qua pudo comprobar que la mejora fue construida con la anuencia y consentimiento del propietario del solar señor Miguel Martínez, por lo que a pesar de que no existe una autorización por escrito lo hizo de forma tácita, ya que éste reside en el mismo municipio donde se edificó la mejora y visitaba frecuentemente a los esposos, además los hechos en torno a la construcción de la mejora fueron notorios y probados por los medios legales correspondientes, por lo que procede desestimar el recurso de casación.

En cuanto al aspecto analizado, la alzada motivó su decisión fundamentada en lo siguiente: “(...) que del estudio de los documentos y otros medios de pruebas aportados y descritos en esta sentencia, este tribunal es de criterio que ciertamente quedó probado que el padre de la parte recurrida es el dueño del terreno donde está ubicada la mejora objeto de la partición, pero, con relación a la mejora, no es una prueba suficiente para demostrar que el padre del demandado es el dueño de la mejora construida en el terreno de su propiedad, las declaraciones del constructor, ya que estas fueron contrarrestadas por el ingeniero que supervisó la obra cuya declaraciones también constan en esta sentencia, no figurando otro medio de prueba que demuestre que ciertamente el dueño del terreno es el dueño de la mejora, por lo que, a Juicio de la Corte, procede modificar la sentencia recurrida. Que, dado que fue depositado en este expediente una certificación del status jurídico del terreno donde se encuentra el inmueble evaluado, la cual fue emitida por Registrador de Títulos, en donde se indica que dicha porción de

terreno es propiedad del señor Miguel Martínez Castellano, el cual ha indicado que es el padre del demandado en partición, Luis Armando Martínez Escaño, pero no quedando demostrado que este es el dueño de la mejora por lo que este tribunal homologa parcialmente el informe pericial para que sea solo valorado para la partición el valor de la mejora, por haber esta sido construida durante el tiempo que estuvieron casados las partes y ser el matrimonio por la comunidad legal de bienes(...).”

Que el artículo 127 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria dispone que “Cuando se trate de inmuebles registrados, sólo podrán anotarse a nombre de terceros las mejoras permanentes que cuenten con el consentimiento expreso y por escrito del dueño del terreno mediante acto auténtico o legalizadas las firmas por ante Notario Público”.

En ese orden de ideas, del análisis de la sentencia impugnada y en cuanto al punto cuestionado, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha comprobado que la corte a qua fundamentó su decisión en que, aunque había sido probado que el solar donde fue construida la mejora objeto de controversia, es propiedad exclusiva del señor Miguel Martínez Castellanos, conforme consta en el certificado de título aportado, no así que la mejora sea de su propiedad; sin embargo, la alzada no tomó en consideración que se trata de un inmueble registrado; en ese sentido ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación, que las mejoras construidas en terrenos registrados se consideran propiedad del titular del derecho salvo que este otorgue su consentimiento por escrito a favor de un tercero, o que un tribunal así lo disponga, ya que no basta con un consentimiento para construir, sino que es necesario realizar la transferencia del derecho sobre la mejora, la cual sigue el inmueble ; en atención a lo anterior, en el caso en concreto, el propietario del terreno no tenía la obligación de probar que la mejora construida en su propiedad es suya, sino que a quien le corresponde probar que construyó dicha mejora con la anuencia del propietario y en la forma en que indica la norma, es a quien reclama tal derecho.

Como corolario de lo esbozado, esta Corte de Casación es de criterio que, la alzada incurrió en los vicios denunciados al fundamentar su decisión en los motivos precedentemente señalados, sin observar que se trata de un inmueble registrado; en consecuencia, se justifica la casación de la sentencia impugnada.

De los motivos antes expuestos se advierte que procede rechazar los argumentos de defensa planteados por la parte recurrida, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

Cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces como en el caso concurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA 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, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de 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.

FALLA

PRIMERO: Casa la sentencia núm. 449-2018-SSEN-00169, de fecha 29 de agosto de 2018, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

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

www.poderjudici