

SENTENCIA DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2011, NÚM. 55

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 2 de julio de 2008.
Materia: Tierras.
Recurrente: Altagracia Eusebia Rosario Jiménez.
Abogados: Dr. Roberto Artemio Rosario Peña, Licdos. Samuel Rosario Vásquez y Aracelis A. Rosario T.
Recurrido: José Antonio Rodríguez.
Abogado: Lic. Francisco Gonzalo Ruíz Muñoz.

TERCERA SALA

Casa

Audiencia pública del 28 de septiembre 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 Altagracia Eusebia Rosario Jiménez, dominicana, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 048-0000016-0, domiciliada y residente en la calle Independencia, de la ciudad de Bonaó, provincia Monseñor Nouel, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 2 de julio de 2008, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Roberto Artemio Rosario Peña, abogado de la recurrente Altagracia Eusebia Rosario Jiménez;

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 el 24 de julio de 2009, suscrito por el Dr. Roberto Artemio Rosario Peña y los Licdos. Samuel Rosario Vásquez y Aracelis A. Rosario T., con cédulas de identidad y electoral núms. 048-0011958-0, 048-0009695-2 y 048-0078398-9, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 25 de agosto de 2009, suscrito por el Lic. Francisco Gonzalo Ruíz Muñoz, con cédula de identidad y electoral núm. 031-0106810-8, abogado del recurrido José Antonio Rodríguez;

Visto la Resolución núm. 1878-2011, dictada por la Suprema Corte de Justicia el 9 de agosto de 2011, mediante la cual desestima la instancia en solicitud de defecto del recurrido José Antonio Rodríguez;

Visto el auto dictado el 26 de septiembre de 2011, por el magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 21 de septiembre de 2011, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, 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 relacionado con la parcela núm. 174-B-Ref.-del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Monseñor Nouel, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó en fecha 23 de febrero de 2007 su decisión núm. 10, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Se rechaza, por falta de prueba, la instancia de fecha 2 de febrero del año 2006, suscrita por los Licdos. Francisco G. Ruiz Muñoz y María Inmaculada Báez Espinal, en nombre y representación del señor José Antonio Rodríguez; **Segundo:** Se acogen, las conclusiones formuladas por el Dr. Fermín R. Mercedes Margarín, en nombre y representación del Dr. Roberto Artemio Rosario Peña y Lic. Samuel Rosario Vásquez, quienes a su vez representan a la señora Altagracia Rosario; **Tercero:** Se acoge, el oficio núm. 23 de fecha 7 de marzo del año 2005, suscrito por el Registrador de Títulos del Departamento de Monseñor Nouel, la cancelación de certificado de título núm. 91-371 de fecha 3 de marzo del año 2004, a nombre del señor José Antonio Rodríguez”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma en fecha 23 de marzo de 2007 por los Licdos. Francisco G. Ruiz Muñoz y María Inmaculada Báez Espinal, en representación de José Antonio Rodríguez, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó en fecha 2 de julio de 2008, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**1ro.:** Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación de fecha 23 de marzo del año 2007, por el Lic. Francisco G. Ruiz Muñoz y Licda. María Inmaculada Báez Espinal, en representación del señor José Antonio Rodríguez, por precedentes y bien fundadas; **2do.:** Acoge parcialmente las conclusiones formuladas por la Licda. Aracelis A. Rodríguez Tejada, en representación de la Sra. Altagracia Rosario; **3ro.:** Confirma con modificación de su dispositivo la decisión núm. 00010, de fecha 23 de febrero de 2007, cuyo dispositivo regirá como se indica a continuación: **Primero:** Se acoge el oficio núm. 23 de fecha 7 de marzo del año 2005, suscrito por el Registrador de Títulos del Departamento de Monseñor Nouel y, en consecuencia, ordena cancelar el duplicado de la constancia del Certificado de Título núm. 91-371, que ampara el derecho de propiedad de la parcela núm. 174-B-Ref., del Distrito Catastral núm. 2 de Bonaó, expedido a favor del señor José Antonio Rodríguez; **Segundo:** Mantener el certificado de título que ampara el derecho de propiedad de la parcela núm. 174-B-Ref.-004.5071, del Distrito Catastral núm. 2 de Bonaó, a favor de la Sra. Altagracia Eusebia Rosario Jiménez, haciéndose constar un derecho de mejoras consistente en una casa de dos niveles construida de blocks y techo de concreto, a favor del Sr. José Antonio Rodríguez, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0040909-7, domiciliado y residente en el sector de Pueblo Nuevo de Santiago”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación a las disposiciones contenidas en los artículos 202 y 185 de la Ley de Registro de Tierras núm. 1542 del 11 de octubre de 1947; **Segundo Medio:** Exclusión probatoria. Falta de valoración de prueba fundamental del proceso y desnaturalización de los hechos. Falta de base legal;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de su recurso la recurrente alega, en síntesis: que por el ordinal segundo de la sentencia impugnada el tribunal a-quo mantiene vigente el certificado de título que ampara el derecho de propiedad de la parcela núm. 174-B-Ref.-.0025071, del Distrito Catastral núm. 2 de Bonaó, a favor de ella, o sea de la recurrente, pero reconociendo el derecho de propiedad de las mejoras

que existen en el terreno y que consisten en una casa de dos niveles, construida de blocks y techo de concreto, a favor del señor José Antonio Rodríguez; que, como se advierte por lo anterior el tribunal no obstante estar registrado el inmueble a favor de la recurrente, adquirido por ésta por compra que hizo del mismo al Banco de Reservas, a quien le había sido adjudicado como consecuencia de un procedimiento de embargo inmobiliario trabado por él sobre dicho inmueble, en perjuicio de la entonces propietaria; que al establecer el tribunal a-quo que la recurrente solamente adquirió del Banco de Reservas el inmueble, no así las mejoras sobre el terreno, ignoró la sentencia civil de adjudicación núm. 1310, que adjudicó el terreno incluyendo las mejoras a favor del Banco de Reservas, el ordinal primero de cuyo dispositivo dice así: **Primero:** Declarar como al efecto declara al Banco de Reservas de la República Dominicana adjudicatario del siguiente inmueble una porción de terreno dentro del ámbito de la parcela núm. 174-B-Ref., del Distrito Catastral núm. 2, de Monseñor Nouel, con una extensión superficial de 196 Mts2. (Doscientos Metros Cuadrados); ubicada R. D., limitada: al Norte: Sr. Martín Jorge y calle en proyecto; al Este: José Franco; al Sur: Sabad Gutiérrez; y al Oeste: Jorge Ventura; y sus mejoras, consistentes en una casa de blocks de dos niveles, con sus dependencias y anexidades, embargado a requerimiento del Banco de Reservas de la República Dominicana por la suma de Cincuenta y Seis Mil Trescientos Cincuenta y Dos Pesos con Un Centavo (RD\$56,352.01), más las costas del procedimiento de adjudicación ascendentes a la suma de Nueve Mil Seiscientos Veinticuatro Pesos con Cincuenta y Seis Centavos (RD\$9,624.569)”; que no existe ningún documento inscrito en el Registro de Títulos en el que conste que Cecilia María Reynoso autorizara el registro de esas mejoras antes de que el Banco ejecutara la hipoteca, ni después en favor de Altagracia Eusebia Rosario; que habiendo ordenado el tribunal a-quo el registro de las mejoras a favor de un tercero, ha incurrido en una violación grosera; que el registrador al exigir el consentimiento expreso del dueño del terreno para evitar los perjuicios que se le irrogarán al verse obstaculizado en el disfrute de su derecho; que habiéndose probado que el dueño del terreno, ni la señora Cecilia María Reynoso, ni el Banco de Reservas, ni la recurrente dieran su consentimiento, ni autorizaran el registro de las mejoras a favor de José Antonio Rodríguez, resulta evidente que el tribunal ha incurrido en las violaciones alegadas en su primer medio;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto los siguientes hechos: 1.- Que la Sra. Cecilia María Reynoso era propietaria de una porción que mide 196 Mts2., dentro de la Parcela núm. 174-B-Ref., del Distrito Catastral núm. 2, de Bonaó; 2.- que sobre la porción supra indicada el Banco de Reservas de la República Dominicana, inscribió una hipoteca judicial provisional, la cual fue ejecutada mediante sentencia civil núm. 1310 de fecha 23 de julio de 2002, registrada en el Registro de Títulos el día 14 de marzo de 2003; 3.- que el Banco de Reservas transfirió estos derechos a favor de la Sra. Altagracia Eusebia Rosario Jiménez, mediante acto de venta de fecha 7 de enero de 2004, inscrito el 27 de enero de 2004; 4.- que el día 25 de febrero de 2004, el registrador de títulos inscribió los actos de venta de fecha 23 de septiembre de 1999, mediante el cual la Sra. Cecilia María Reynoso vende la porción de 196 mts2., dentro de la parcela de referencia al Sr. Víctor de Jesús Santiago de León y el acto de venta de fecha 12 de septiembre de 2001, mediante el cual el Sr. Santiago De León, vende todos sus derechos a favor del señor José Antonio Rodríguez, procediendo el registrador a registrar y expedir duplicado, sobre derechos inexistentes; 5.- que los derechos registrados a favor de la señora Altagracia Eusebia Rosario Jiménez, fueron deslindados mediante resolución de este Tribunal Superior de Tierras de fecha 18 de octubre de 2004, inscrita en fecha 1ro. de diciembre de 2004, resultando la parcela núm. 174-B-Ref.-004.5071; 6.- que la juez de jurisdicción original fue apoderada para conocer del oficio núm. 23 del Registrador de Títulos de Bonaó, de fecha 7 de marzo de 2005, mediante el cual solicitaba que ordene la cancelación del certificado de título expedido a favor de José Antonio Rodríguez, y de la instancia adicional depositada el 2 de febrero de 2006 y 14 de agosto de 2006 por los Licdos. Francisco Ruiz Muñoz y María Báez Espinal, en

representación del Sr. José Antonio Rodríguez, mediante el cual solicitan el registro a su favor de las mejoras levantadas por ellos sólo en esta porción, así como la impugnación del deslinde practicado”;

Considerando, que para decidir el asunto en la forma que lo hizo el tribunal a-quo en el último considerando de la página 77 y en el primero de la página 78 de la sentencia impugnada, expresa lo siguiente: “Que respecto a la solicitud de registro de mejoras a su favor que hace el Sr. José Antonio Rodríguez, por compra hecha al Sr. Víctor Santiago de León, este tribunal comprueba de las declaraciones ofrecidas por los informantes y testigos, que ciertamente estas mejoras fueron construidas por el Sr. Santiago de León, que conforme al plano de ilustración y al informe que presenta el agrimensor Luis Fondeur M., consiste en una casa en construcción de aproximadamente 116.55 Mts2., con un segundo nivel y una escalera exterior de 4.94 Mts2., construida en blocks y techo de concreto, sin pisos, y sin puertas ni ventanas; lo que hace presumir que ciertamente la inversión en dichas mejoras se corresponde con la suma alegada por el constructor y por quien la reclama como dueño de la misma; que este tribunal interpreta y así ha formado su convicción de los documentos depositados, así como de las declaraciones ofrecidas por las partes informantes y testigos, que el precio de RD\$225,000.00 pagado por la Sra. Altagracia Eusebia Rosario Jiménez, se corresponde con el valor del solar yermo, no con las mejoras construidas, y que dicha señora, quien alega ser tercer adquirente a título oneroso y de buena fe para beneficiarse de unas mejoras construidas por una persona diferente a la que figuraba en el registro de títulos como propietaria del terreno, no puede ser reconocida como tal, ya que como se ha demostrado, era la persona encargada del departamento de préstamos de dicha entidad bancaria y hermana además del abogado, quien representó a dicho banco en el proceso de cobro, inscripción de hipoteca judicial y finalmente adjudicación del inmueble, que figuraba registrado a favor de la deudora Sra. Cecilia María Reynoso, por lo que tenía conocimiento de todo lo relacionado con el préstamo y con los bienes de la deudora. Que si bien es cierto que el recurrente fue negligente al no inscribir su acto de venta oportunamente y así obtener la transferencia del derecho de propiedad sobre la referida porción, este tribunal estima como justa la reclamación sobre el derecho de las mejoras por él construidas, en razón de que nadie ha contestado la afirmación hecha por él de que las mejoras existentes fueron construidas por él y sobre la base de que habían comprado el terreno desde el 1999 a la Sra. Cecilia María Reynoso, por lo que considerándose dueño de éste, no era necesario, como lo alega la recurrida, que hiciera en el registro de títulos el registro a su nombre de estas mejoras”;

Considerando, que según las disposiciones del artículo 151 de la Ley de Registro de Tierras, cuando en un decreto de registro no se mencionen las mejoras permanentes que hay en el terreno, se considerarán siempre que son del adjudicatario del terreno”. Consagra una situación jurídica que solo puede ser modificada mediante el recurso excepcional de la revisión por causa de fraude a que se refiere el artículo 137 de la Ley de Registro de Tierras o por el procedimiento instituido por el artículo 202 de dicha ley;

Considerando, que de lo antes expuesto resulta, que al adquirir la recurrente Altagracia Eusebia Rosario Jiménez, la mencionada parcela, libre del registro de mejoras, se encontraba protegida por la presunción consagrada por el artículo 151 ya citado; que no obstante eso, el recurrido alega que dicha recurrente no es una adquirente de buena fe, por haber comprado no obstante ser una empleada del Banco que la vendió y tener conocimiento de que él (el recurrido) era dueño de las mejoras levantadas de buena fe dentro del terreno y que por eso se hace inaplicable el mencionado texto legal; pero,

Considerando, que al apoderar el actual recurrido al Tribunal de Tierras de su demanda en reclamación de mejoras, como litis sobre terreno registrado, estaba admitiendo implícitamente que las mejoras por él reclamadas fueron levantadas con posterioridad al decreto de registro; que, en esas circunstancias, le correspondía a él probar, para establecer sus pretensiones, que cumplió con las disposiciones del artículo 202 de la Ley de Registro de Tierras, que como se ha dicho precedentemente bajo cuyo amparo se

conoció el presente caso, demostración que el recurrente no ha hecho; que por otra parte, el conocimiento que hubiera podido tener la recurrente antes de adquirir el terreno, sobre mejoras levantadas por el recurrido o cualquier otra persona con anterioridad al registro del acto de venta otorgado en su favor por el Banco de Reservas de la República Dominicana, no ejerce ninguna influencia respecto de la presunción establecida por el artículo 151 de la Ley de Registro de Tierras, por tratarse de derechos que no habían sido registrados para los fines que establece el artículo 185 de dicha ley;

Considerando, que para que cualquier tercero pueda fomentar o fabricar mejoras en un terreno registrado, es indispensable que obtenga previamente del propietario de dicho terreno su consentimiento expreso y la autorización escrita a que se refiere el artículo 202 de la Ley de Registro de Tierras y el párrafo único del artículo 127 de la misma ley, según el cual: sólo con el consentimiento expreso del dueño pueden registrarse a nombre de otro las mejoras permanentes que hubiese en el terreno;

Considerando, finalmente, que el examen de la sentencia impugnada carece de motivos que la justifiquen en lo que se refiere a atribuirle el derecho de las mejoras arriba mencionadas al recurrido José Antonio Rodríguez A., insuficiencia que no ha permitido a ésta corte, verificar, si en ese limitado aspecto del asunto, la ley fue o no correctamente aplicada, por lo que la sentencia impugnada debe ser casada, exclusivamente, en lo que concierne al derecho de propiedad de las mejoras.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el día 2 de julio de 2008, en relación con la parcela núm. 174-B-Ref., del Distrito Catastral núm. 2 del municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, en lo que se refiere exclusivamente al derecho de propiedad de las mejoras edificadas sobre dicha parcela y envía el conocimiento y solución del asunto, así delimitado, por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, con asiento en San Francisco de Macorís; **Segundo:** Condena al recurrido al pago de las costas y las distrae en provecho del Dr. Roberto A. Rosario Peña y la Licda. Aracelis A. Rosario T., abogados de la recurrente, 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 28 de septiembre 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.

www.suprema.gov.do