
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 29 de julio de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Robinson Betances.

Abogados: Dres. Genaro A. Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y Lic. Nelson de Jesús Rodríguez Martínez.

Recurrida: Mercedes Santa Rodríguez.

Abogados: Dr. Víctor Fernández Arias y Lic. Nelson Rodríguez.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan/Casan.

Audiencia pública del 20 de febrero de 2019.

Preside: Mariano Germán Mejía.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 29 de julio de 2016, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

ROBINSON BETANCES, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0060395-4, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, Rep. Dom.; quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los LICDOS. MIGUEL NÚÑEZ E. y JERY BAEZ C., dominicanos, mayores de edad, abogados de los Tribunales de la República, con carnet del Colegio de Abogados números 27658-113-03 y 23659-519-01, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados "M. Núñez Estévez & Asociados, S.R.L.", ubicada en la calle Santomé No. 42, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, Rep. Dom., y estudio *ad hoc* en la en la firma de abogados Lic. Juan Ramírez, ubicada en la calle Interior A, local 5D, del sector La Feria, de esta Ciudad; lugar donde el recurrente hace formal y expresa elección de domicilio para todos los fines y consecuencias legales del presente recurso;

OÍDO:

Al alguacil de turno en la lectura del rol;

El dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Al Licdo. Nelson Rodríguez conjuntamente con el Dr. Víctor Fernández Arias, abogados de la parte recurrida, en la lectura de sus conclusiones;

VISTOS (AS):

El memorial de casación depositado el 11 de octubre de 2016, en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente interpuso su recurso de casación, por intermedio de su abogado;

El memorial de defensa depositado el 21 de septiembre de 2016, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo de los Dres. Genaro A. Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y el Licdo. Nelson De Jesús Rodríguez Martínez, abogados constituidos en nombre propio y en el de la Sra. Mercedes Santa Rodríguez;

La Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997;

Los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, según lo dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 31 de mayo de 2017, estando presentes los jueces Miriam Germán Brito, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Dulce Ma. Rodríguez de Goris, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz y Robert Placencia Álvarez; y los magistrados Anselmo Alejandro Bello Ferreras, juez de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; Blas Rafael Fernández Gómez, juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional y Carmen Estela Mancebo Acosta, jueza de la Primera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; asistidos de la Secretaria General, conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha 30 de agosto de 2018, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó el auto mediante el cual llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados Martha Olga García Santamaría, Esther Elisa Agelán Casasnovas y Francisco Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte, para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, según las Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;

Considerando: que la sentencia impugnada se origina en una demanda en reconocimiento de mejoras con relación a la Parcela Núm. 158, del Distrito Catastral núm. 6, del Municipio y Provincia de Santiago, fundamentada en los hechos siguientes:

El Sr. Pablo Diep era el propietario del inmueble ahora en litis; y en ejercicio de dicha calidad, hizo negocio con el ahora recurrente para la instalación de un taller de reparación de vehículos en el terreno objeto de la presente litis, falleciendo posteriormente, en el año 2001, el Sr. Diep;

Luego del proceso de Determinación de Herederos llevado a cabo por sus herederos, fue incoada una demanda en Inclusión de Herederos por la señora Mercedes Santa Rodríguez, en representación de su hija, Marlyn Cristal, por ser también hija del fenecido Sr. Pablo Diep;

La sucesión Diep y la señora Mercedes Santa Rodríguez llegaron a un acuerdo estipulado en el Acto de Cesión de Derechos Hereditarios por Inclusión de Heredero, de fecha 11 de septiembre de 2009; el cual estableció, entre otras cosas, la cesión y transferencia de tres bienes inmuebles a la Sra. Mercedes Santa Rodríguez, en su indicada calidad de representante de su hija Marlyn Cristal, dentro de los que se encontraba el inmueble ahora en litis y sus mejoras, el cual continuaba ocupando el ahora recurrente, Sr. Robinson Betances;

Es en las circunstancias descritas, que el Sr. Robinson Betances interpuso una demanda en Reconocimiento de Mejora, incluyendo en la misma, tanto a la señora Teodora Cabrera, viuda del finado Pablo Diep, como a su sucesión;

Considerando: que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella refiere consta que:

- 1) Con motivo de lo expuesto en el “Considerando” que antecede, resultó apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago;
- 2) En fecha 15 de junio del 2012, el referido Tribunal dictó la sentencia núm. 2012-1399, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Se declara, la competencia de este Tribunal para conocer de las demandas en litis sobre derechos registrados, en reconocimiento de mejoras, en intervención voluntaria y demanda reconvenional que nos ocupan en virtud de los autos de apoderamientos de fechas 2 de marzo y 19 de agosto del 2009 y de lo establecido por la Ley núm. 108-05 y sus reglamentos complementarios; En lo que se refiere a la demanda en Reconocimiento de Mejoras: Segundo: Se acogen en todas sus partes las conclusiones por los Dres. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y el Lic. Nelson de Jesús Rodríguez, por sí y en nombre y representación de la señora Mercedes Santa Rodríguez, quien a su vez representa a su hija Marlyn Cristal Diep, por ser procedentes, bien fundadas y sustentadas en base legal; Tercero: Se rechazan en todas sus partes las conclusiones vertidas por los Licdos. Miguel Augusto Núñez Estévez y José Antonio Batista, en nombre y representación del señor Robinson Betances, por improcedentes mal fundadas y carentes de base legal; Cuarto: Se condena al señor Robinson Betances al pago de las costas del procedimiento en distracción de los Dres. Genari Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y Nelson De Jesús Rodríguez, por estarlas avanzando en su totalidad o mayor parte; En lo que respecta a la demanda reconvenional en daños y perjuicios y demanda temeraria. Quinto: Se acogen en todas sus partes las conclusiones vertidas por los Licdos. Miguel Augusto Núñez Estévez y José Antonio Batista, en nombre y representación del señor Robinson Betances, por ser procedentes, bien fundadas y sustentadas en base legal; Sexto: Se rechazan en todas sus partes las conclusiones vertidas por los Dres. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y Nelson De Jesús Rodríguez, por sí y en nombre y representación de la señora Mercedes Santa Rodríguez, quien a su vez representa a su hija Marlyn Cristal Diep, por improcedentes mal fundadas y carentes de base legal; Séptimo: Se condena a los Dres. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias al Lic. Nelson De Jesús Rodríguez y a la menor Marlyn Cristal Diep, debidamente representada por su madre señora Mercedes Santa Rodríguez, al pago de las costas del procedimiento, en distracción de los Licdos. Miguel Augusto Núñez Estévez y José Antonio Batista, por estarlas avanzando en su mayor parte; Octavo: Se ordena el desalojo inmediato del señor Robinson Betances o de cualquier persona que se encuentre en su lugar del terreno y las mejoras objeto de la presente litis ubicada dentro de la Parcela núm. 158, del Distrito Catastral núm. 6, del Municipio y Provincia de Santiago; Noveno: Se condena al señor Robinson Betances al pago del astreinte, por la suma de Cinco Mil Pesos (5,000.00) por cada día de retardo en desalojo del presente inmueble” (sic);

- 3) Con motivo del recurso de apelación de que fue objeto esta última decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó, el 05 de julio de 2013, la decisión que contiene el siguiente dispositivo:

“Primero: Se declaran bueno y válido, en cuanto a la forma los recursos de apelación incoados mediante instancias depositadas en la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en fecha 24 de julio y 27 de agosto del 2012, suscrita por los Licdos. Miguel Augusto Núñez Estévez y José Antonio Batista, en nombre y representación del señor Robinson Betances; y el otro fue interpuesto en fecha 31 de agosto del mismo año, suscrito por los Dres. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y el Lic. Nelson De Jesús Rodríguez Martínez, por sí mismo y en representación de la señora Mercedes Santa Rodríguez, quien actúa a nombre y representación de la su hija menor Marlyn Cristal Diep Rodríguez; Segundo: Se ordena la revocación o modificación parcial de la sentencia núm. 2012-1399, de fecha 15 de junio del 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en Litis sobre Derechos Registrados (Demanda en Reconocimiento de Mejoras) en la Parcela núm. 158, del Distrito Catastral núm. 6, del Municipio y Provincia de Santiago, en consecuencia: Cuarto: Se confirman los ordinales: segundo, tercero, quinto y sexto de la señalada sentencia, en los cuales se rechazan: a) la solicitud de reconocimiento de mejoras; b) la demanda reconvenional en daños y perjuicios; por haber hecho la juez a quo una correcta interpretación de los hechos y aplicación del derecho; Quinto: Se revocan los ordinales: octavo y noveno de la sentencia núm. 2012-1399, de fecha 15 de junio

de 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, en los que se ordenaban: a) El desalojo inmediato del señor Robinson Betances; y b) El pago de un astreinte, por no estar su análisis e interpretación conteste con lo dispuesto por la ley de la materia; **Sexto:** Se ordena la compensación de las costas entre los litigantes, por haber todos sucumbido en uno u otro aspecto”;

- 4) Dicha sentencia fue recurrida en casación por la señora Mercedes Santa Rodríguez, actuando en representación de su hija menor, Marlyn Cristal Diep Rodríguez; dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión No. 531, de fecha 07 de octubre de 2015, mediante la cual casó la decisión impugnada, al establecer en sus motivaciones, lo siguiente:

“(…)esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha podido advertir del examen de la sentencia impugnada, serias incongruencias en la misma, al señalar por un lado, que el ahora recurrido señor Robinson Betances no depositó por ante el juez de Jurisdicción Original, ni en la Corte a-qua, el consentimiento expreso del propietario del inmueble registrado, de conformidad con lo que dispone el artículo 127 del Reglamento de los Tribunales de Tierras y Jurisdicción Original, y por otro establecer, que el señor Robinson Betances ocupa el inmueble con la autorización y el permiso del propietario fallecido, señor Pablo Antonio Diep Vargas, y luego por la viuda de éste, señora Teodora Altagracia Cabrera Vda. Diep”;

- 5) Para conocer nuevamente el proceso fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el cual, como tribunal de envío, dictó la sentencia No. 2016-0174, en fecha 29 de julio de 2016, ahora impugnada en casación; siendo su parte dispositiva:

“PARCELA 158 DEL D.C. 6, DEL MUNICIPIO Y PROVINCIA SANTIAGO: **PRIMERO:** Se declaran buenos y válidos en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuestos, tanto por el señor, Robinson Betances, a través de sus abogados, así como también el que fue lanzado por la menor Marlyn Cristal Diez, a través de su madre, Mercedes Santa Rodríguez, y los Dres. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández, y el Licdo. Nelson de Jesús Rodríguez, estos últimos, por sí y en nombre de la indicada señora, contra la sentencia número 031, del 15 de junio de 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I del Distrito Judicial de Santiago, con relación a la Parcela 158, del Distrito Catastral Número 6 del municipio y provincia Santiago, por haber sido hecho de conformidad con las normas legales y de derecho, y en cuanto al fondo, se acogen parcialmente, confirmando, modificando y revocando algunas de las disposiciones que forman parte de la sentencia impugnada; **Segundo:** Se modifican los ordinales cuarto y séptimo de la referida sentencia, al disponer el primero de estos, la condenación en costas en contra del co recurrente, Robinson Betances, y el segundo, la misma condena en contra de la menor Marlyn Cristal Diez, a través de su madre, Mercedes Santa Rodríguez, incluyendo los abogados de esta, los cuales constan anteriormente, en sus calidades de partes y mandatarios ad litem de estas últimas, y en tal sentido, se ordena la compensación, al haber sucumbido dichos litigantes en algunas de sus pretensiones; **Tercero:** Se revoca el ordinal noveno de la decisión impugnada, contentivo de condenación a astreinte, por los motivos que figuran expuestos anteriormente; **Cuarto:** Se ordena a cargo de la Secretaría General de este Tribunal, la comunicación de esta sentencia, al Registro de Títulos de Santiago, a los fines establecidos en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; **Quinto:** Se ordena, a cargo de dicha Secretaría, proceder al desglose de los documentos, que conforman este expediente, en cumplimiento de la Resolución No. 06-2016, de fecha 09 de febrero de 2015, sobre Operativo de Desglose de Expedientes, dictada por el Consejo del Poder Judicial, en fecha 18 de febrero de 2015; **Sexto:** Se confirman los ordinales, primero, segundo, tercero, quinto, sexto y octavo de la decisión impugnada, cuya parte dispositiva, dice textualmente así: **Primero:** Se declara, la competencia de este Tribunal para conocer de las demandas en litis sobre derechos registrados, en reconocimiento de mejoras, en intervención voluntaria y demanda reconvenzional que nos ocupan en virtud de los autos de apoderamientos de fechas 2 de marzo y 19 de agosto del 2009 y de lo establecido por la Ley núm. 108-05 y sus reglamentos complementarios; En lo que se refiere a la demanda en Reconocimiento de Mejoras: **Segundo:** Se acogen en todas sus partes las conclusiones por los Dres. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y el Lic. Nelson de Jesús Rodríguez, por sí y en nombre y representación de la señora Mercedes Santa Rodríguez, quien a su vez representa a su hija Marlyn Cristal Diep, por ser procedentes,

bien fundadas y sustentadas en base legal; **Tercero:** Se rechazan en todas sus partes las conclusiones vertidas por los Licdos. Miguel Augusto Núñez Estévez y José Antonio Batista, en nombre y representación del señor Robinson Betances, por improcedentes mal fundadas y carentes de base legal; (EN LO QUE RESPECTA A LA DEMANDA RECONVENCIONAL EN DAÑOS Y PERJUICIOS TEMERARIA) **Quinto:** Se acogen en todas sus partes las conclusiones vertidas por los Licdos. Miguel Augusto Núñez Estévez y José Antonio Batista, en nombre y representación del señor Robinson Betances, por ser procedentes, bien fundadas y sustentadas en base legal; **Sexto:** Se rechazan en todas sus partes las conclusiones vertidas por los Dres. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y Nelson De Jesús Rodríguez, por sí y en nombre y representación de la señora Mercedes Santa Rodríguez, quien a su vez representa a su hija Marlyn Cristal Diep, por improcedentes mal fundadas y carentes de base legal; **Octavo:** Se ordena el desalojo inmediato del señor Robinson Betances o de cualquier persona que se encuentre en su lugar del terreno y las mejoras objeto de la presente litis ubicada dentro de la Parcela núm. 158, del Distrito Catastral núm. 6, del Municipio y Provincia de Santiago”;

Considerando: que la parte recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

“Primer Medio: Desnaturalización de los hechos y los documentos; Segundo Medio: Falta de base legal; Tercer Medio: Contradicción de motivos”;

Considerando: que con relación a los medios del recurso de casación, los cuales se reúnen para su estudio por así convenir a la solución del proceso, la parte recurrente ha hecho valer, en síntesis, que:

El Tribunal *a quo* incurrió en la desnaturalización de los documentos aportados por las partes en conflicto, al establecer que el ahora recurrente no ha probado en modo alguno que las mejoras que pretende le sean reconocidas dentro de la parcela en cuestión, cuentan con el consentimiento de manera formal y expresa por parte del finado Pablo A. Diep Vargas, en su calidad de propietario originario de la parcela;

Los jueces ordenaron el desalojo del ahora recurrente sin ponderar su calidad y sin establecer la base legal para dicho fallo;

Los jueces del Tribunal *a quo* al acoger parte de los motivos del juez de primer grado se contradicen con su dispositivo, pues por un lado rechazan la litis y ordenan el desalojo en contra del recurrente y por otro lado acogen la demanda conforme el dispositivo;

Tanto la doctrina como la jurisprudencia ha sido conteste de que los hechos son generadores de derechos y los hechos comprobados a lo largo de este proceso han dado como resultado de que el recurrente hizo un negocio con el Sr. Pablo Diep, a finales de la década de los años noventa, con lo cual adquirió unos derechos de mejora, así como también unos derechos de sociedad, la cual se construyó con el consentimiento del propietario Pablo Diep, conforme lo ordenaba la Ley 1542, sobre Registro Inmobiliario, vigente en ese momento;

Considerando: que estas Salas Reunidas, partiendo del estudio del expediente y de la sentencia impugnada, han podido comprobar que, para fundamentar su fallo el Tribunal *a quo* consignó que:

“CONSIDERANDO: Que este Tribunal ha podido apreciar y a la vez comprobar, que el señor Robinson Betances, en su calidad de demandante en reconocimiento de mejoras por ante el órgano judicial de primer grado, ostenta la calidad de co-recurrente, al haber apelado la decisión originaria de manera parcial en sus ordinales, segundo, tercero, cuarto, octavo y noveno, mientras que la señora Mercedes Santa Rodríguez, actuando en nombre y representación de su hija menor, Marlyn Cristal Diep Rodríguez, y por su lado, los Dres. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y el Licdo. Nelson De Jesús Rodríguez, han interpuesto el indicado recurso de apelación parcial, contra los ordinales sexto y séptimo de la decisión impugnada”;

“CONSIDERANDO: (2) que en cuanto respecta al ordinal octavo de la decisión impugnada, donde la juzgadora originaria ordenó el desalojo del señor Robinson Betances o de cualquier otra persona que ocupe el inmueble objeto de la litis, este tribunal de alzada, es de criterio de que la indicada juez, hizo una correcta valoración, ponderación y aplicación de las normas legales y de derecho, ya que el artículo 49 de la ley 108-05 de Registro

Inmobiliario, establece lo que a continuación se expresa: “Como producto de un proceso contradictorio, los Jueces de la Jurisdicción Inmobiliaria pueden ordenar el desalojo, a solicitud de parte interesada, del Abogado del Estado o de oficio”; que en lo referente al ordinal noveno de la indicada sentencia, al condenar el tribunal de jurisdicción original al señor Robinson Betances al pago del referido astreinte, dicho órgano jurisdiccional, no tomó en consideración que al no ser ejecutoria de pleno derecho la decisión de la especie, ni al estar investida la misma de la ejecución provisional facultativa por mandato expreso del juez, conforme los artículos 127 y 128 de la ley 834 del 1978, creando así una situación de dificultad en cuanto a la ejecución de la misma frente al procedente recurso para su impugnación que es posible interponer, desbordó además, los límites de la prudencia y la razonabilidad contemplada en el artículo 74.2 de la Constitución de la República, así como el Principio de justicia y utilidad establecido en el artículo 40.15 de dicha ley de leyes, el cual, entre otras disposiciones, establece que: “La ley solo puede ordenar lo que es justo y útil para la comunidad”, razones por las cuales, procede, por parte de este tribunal, disponer la revocación de la referida disposición judicial”;

“CONSIDERANDO: que al haber rechazado la juez de primer grado la litis de derechos registrados contentiva de demanda en reconocimiento de mejoras, interpuesta por el señor Robinson Betances en contra de la menor Marlyn Cristal Diep Rodríguez, a través de su madre Mercedes Santa Rodríguez y compartes, tal forma de decidir se corresponde en todas sus partes con los criterios de legalidad, ya que en virtud de lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria “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 ante Notario Público; y en el caso de la especie, el demandante en jurisdicción original y hoy co-recurrente, señor Robinson Betances, no ha probado en modo alguno que las mejoras que pretende que le sean reconocidas dentro de la parcela 158 del Distrito Catastral número 06 de Santiago, cuentan con el aval del consentimiento de manera formal y expresa por parte del finado Pablo Antonio Diep Vargas, en su calidad de propietario originario de la parcela sobre la cual recae la litis de que se trata”;

“CONSIDERANDO: Que en correspondencia con los aspectos legales y reglamentarios citados en cuanto al recurso de apelación, es de criterio jurisprudencial, “Que los jueces del Tribunal de alzada, pueden adoptar en forma expresa, los motivos de la sentencia de primer grado cuando comprueban que la misma es correcta y suficiente, y justifica el dispositivo del fallo”. (SCJ, 24 de nov. 1999, B. J. 1068, págs.. 122-127, citada por el Dr. Rafael Luciano Pichardo, en su obra “Un Lustró de Jurisprudencia Civil I, 1997-2002”, págs. 32-33, tal como ha ocurrido en el caso de la especie, donde este órgano judicial de alzada, ha podido observar que el Juez de Jurisdicción Original, en su mayor parte, ha hecho una correcta ponderación, valoración y apreciación de los hechos, y de igual manera en el campo del derecho, de los cuales, éste Tribunal hace adopción, lo que le proporciona a la sentencia impugnada, una especial sustentación de los criterios de legalidad, cuyos motivos, unidos a los expuestos por éste órgano judicial de alzada, proporcionan en todas sus partes una correcta justificación del dispositivo, con la excepción de los ordinales, cuarto, séptimo y noveno, procediendo con relación a los dos primeros la modificación, y con relación al último, la revocación pura y simple, tal como se hace constar en las motivaciones precedentes;

CONSIDERANDO: Que, por todas las razones expuestas anteriormente, tanto de hechos como de derechos, procede, sin embargo, declarar como buenos y válidos en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuestos, tanto por el señor Robinson Betances, a través de sus abogados, así como también el que fue lanzado por la menor Marlyn Cristal Diez, a través de su madre, Mercedes Santa Rodríguez, y los Dres. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y el Licdo. Nelson De Jesús Rodríguez, estos últimos, por sí y en nombre de la indicada señora, contra la sentencia número 031, del 15 de junio del 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I del Distrito Judicial de Santiago, con relación a la Parcela 158, del Distrito Catastral número 06 del municipio y provincia Santiago, por haber sido hecho de conformidad con las normas legales y de derecho, y en cuanto al fondo, acogerlos parcialmente, confirmando, modificando y revocando algunas de las disposiciones que se han hecho constar.

Considerando: que tal y como señaló el Tribunal a quo, para que cualquier persona pueda hacer registrar a su favor mejoras en un terreno registrado que pertenece a otro, es indispensable obtener de su o sus propietarios el

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 podrán registrarse a nombre de otro las mejoras permanentes que hubiese en el terreno*”;

Considerando: que estas Salas Reunidas juzgan que si bien existe la posibilidad de que entre el ahora recurrente y el fenecido señor Diep interviniera algún acuerdo en relación a la instalación del taller de que se trata y la forma en que se repartían los beneficios entre ambos, esto no prueba que el acuerdo indujera autorización para el registro de las mejoras, ya que el registro a favor de un tercero en un terreno ajeno implica necesariamente la autorización del propietario mediante cláusula expresa en ese sentido, ya que lo contrario sería extender el espíritu legislativo más allá del texto expreso;

Considerando: que no habiéndose comprobado como aspecto dirimente que el señor Betances hubiese obtenido la autorización expresa del propietario del terreno en litis para registrar las mejoras levantadas a su nombre; resulta que, a la muerte del señor Pablo Diep, para poder registrar las mejoras en el solar de que se trata, era indispensable obtener el consentimiento y autorización expresa de todos los herederos del señor Diep, quienes como continuadores jurídicos del mismo, pasaron a ser copropietarios del inmueble en cuestión, lo que no se hizo;

Considerando: que el recurrente alega además, la desnaturalización de los hechos, sin embargo, de las comprobaciones que figuran en la sentencia impugnada, no se verifica que el Tribunal *a quo* haya desnaturalizado, ni alterado el sentido, ni el alcance de los documentos del expediente, sino que lo que ha hecho es ponderarlos dentro de su poder soberano de apreciación;

Considerando: que ha sido criterio de esta Corte de Casación que, no puede constituir, ni constituye violación al derecho de defensa ni a la ley, la circunstancia de que los jueces de la alzada adopten los motivos expuestos por el juez de primer grado, más aun reproduciéndolos de manera íntegra, como ocurre en la especie, si al examinar el asunto comprueban que la decisión que revisan se ajusta a los hechos y a la ley; como ocurre en el caso de que se trata, más aun al comprobar estas Salas que el Tribunal no incurrió en contradicción alguna, como alega el recurrente; sin embargo,

Considerando: que con relación a la confirmación del *ut supra* citado Ordinal Octavo de la decisión de primer grado que *ordena el desalojo del señor Robinson Betances o de cualquier otra persona que ocupe el inmueble objeto de la litis*, esta Corte de Casación es de criterio que la jurisdicción inmobiliaria solo es competente para juzgar desalojos en caso de intrusos; que cuando una persona ocupa una propiedad con autorización del dueño y en virtud de un contrato o acuerdo, como ocurrió en el caso juzgado, es la jurisdicción ordinaria la competente para conocer la procedencia del desalojo solicitado;

Considerando: que conforme a lo juzgado en el “*Considerando*” que antecede, los jueces de fondo debieron declarar la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria y remitir las partes a la jurisdicción de derecho común, si se pretendía poner fin al acuerdo vigente hasta el momento con los propietarios; lo que al efecto podrá hacer como resultado de la casación decidida sobre ese punto por esta sentencia y si lo estimare procedente en derecho;

Considerando: que de la aplicación del artículo 1122 del Código Civil, resulta que los herederos, en su condición de continuadores jurídicos del *de cuius*, pueden reclamar los derechos que a éste le pertenecían pero también tienen que respetar y cumplir con las obligaciones que éste haya convenido en vida;

Considerando: que según el artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley No. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquél de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLAN:

PRIMERO: Casan la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 29 de julio de 2016, con relación a la Parcela No. 158, del Distrito Catastral No. 06, del Municipio y Provincia de Santiago, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo;

SEGUNDO: Compensan las costas.

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Edgar Hernández Mejía, Blas Rafael Fernández, Fran E. Soto Sánchez, Pilar Jiménez Ortiz, Alejandro Moscoso Segarra, Moisés A. Ferrer Landrón, José Reynaldo Ferreira Jimeno, Ileana Pérez García, Yokaurys Morales Castillo, Daniel Julio Nolasco Olivo y Nancy Joaquín.

ESTA SENTENCIA HA SIDO DICTADA CON EL VOTO DISIDENTE DEL MAGISTRADO ROBERT C. PLACENCIA ALVAREZ, JUEZ DE LA TERCERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, FUNDAMENTADO EN:

I) Introducción.-

El derecho a disentir es un instrumento de índole democrático que tiende a reconocer el espacio y opinión de las minorías; en el ámbito de los órganos colegiados jurisdiccionales, constituye una conquista para la libertad de opinión y de conciencia de todo juez en los asuntos decididos; en ese orden y tal como hemos manifestado en ocasiones anteriores, el análisis de un caso puede implicar distintas respuestas; la mayoría de Salas Reunidas ha entendido rechazar el presente recurso, opinión con la cual disentimos, tal como lo explicaremos en las motivaciones del presente voto.

II) Antecedentes del Caso.-

En el caso en cuestión, y de acuerdo a los hechos fijados en la sentencia recurrida, se pone de manifiesto que el conflicto o litis, surgió como consecuencia de la mejora edificada por el hoy recurrente, señor Robinson Betances, en el inmueble propiedad del fallecido, señor Pablo Diep; que entre estos señores surgió un acuerdo para instalar un taller de reparación de vehículos, en el que el propietario aportó el inmueble y el recurrente, Robinson Betances haría la instalación de dicho taller y utilizaría su experiencia o conocimiento en las operaciones del mismo, constituyendo esto su aporte en el desarrollo del negocio o sociedad en participación;

Posteriormente, el señor Pablo Diep falleció y su ex-pareja y madre de la hija del Decujus, señora Mercedes Santa Rodriguez, luego de un acuerdo de partición y determinación de herederos, pasó el referido inmueble a favor de su hija menor Marlyn Cristal Diep, que era hija del decujus y representada por dicha señora por ser su madre, continuando ocupado el referido inmueble por el hoy recurrente, señor Robinson Betances;

Que tras varios intentos de desalojo en perjuicio del recurrente, ante esta situación dicho señor apoderó a la jurisdicción inmobiliaria de una demanda en reconocimiento de mejora, incluyendo en la misma tanto a la señora Teodora Cabrera, viuda del finado Pablo Diep, como a su sucesión;

Que la sentencia objeto del presente recurso de casación, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, decidió rechazar el recurso del señor Robinson Betances y por vía de consecuencia, ordenó su desalojo, es decir, que le negó los derechos en la mejora dentro del referido inmueble.

Que el fundamento del Tribunal Superior de Tierras para rechazar el punto controvertido de que le reconocieran el derecho en la mejora edificada dentro de la parcela 158 del Distrito Catastral núm. 6 del Municipio de Santiago, lo constituyó de que el señor Robinson Betances no tenía el consentimiento de manera formal y por escrito, de acuerdo al artículo 127 del Reglamento de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria; es decir, que no era un hecho controvertido y ni siquiera fue negado por la co-recurrida, señora Mercedes Santa Rodriguez, que el recurrente construyó la indicada mejora, sino que el fundamento para negar el derecho de propiedad sobre dicha mejora, lo constituyó que el hoy recurrente no tenía el consentimiento por escrito de acuerdo a lo previsto por el indicado artículo 127 del Reglamento de la jurisdicción inmobiliaria.

III) Opinión adoptada por la mayoría de Salas Reunidas.-

La sentencia adoptada por la mayoría de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia y con la cual estamos en desacuerdo, tal como fue manifestado por nosotros en la fase deliberativa, se sustenta en las disposiciones del artículo 202 de la Ley de Registro de Tierras y en el párrafo único del artículo 127 de la misma ley,

deduciendo de estas disposiciones que era indispensable obtener el consentimiento y autorización por escrito de los herederos como continuadores jurídicos del señor Pablo Diep.

Que en ese sentido, las Salas Reunidas establecieron en su sentencia las motivaciones siguientes: *“Que tal y como señaló el Tribunal a quo, para que cualquier persona pueda hacer registrar a su favor mejoras en un terreno registrado que pertenece a otro, es indispensable obtener de su o sus propietarios el 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 “solo con el consentimiento expreso del dueño podrán registrarse a nombre de otro las mejoras permanentes que hubiese en el terreno”; que estas Salas Reunidas juzgan que si bien existe la posibilidad de que entre el ahora recurrente y el fenecido señor Diep interviniera algún acuerdo en relación a la instalación del taller de que se trata y la forma en que se repartían los beneficios entre ambos, esto no prueba que el acuerdo indujera autorización para el registro de las mejoras, ya que el registro a favor de un tercero en un terreno ajeno implica necesariamente la autorización del propietario mediante clausula expresa en ese sentido, ya que lo contrario sería extender el espíritu legislativo mas allá del texto expreso; que no habiéndose comprobado como aspecto dirimente que el señor Betances hubiese obtenido la autorización expresa del propietario del terreno en litis para registrar las mejoras levantadas a su nombre; resulta que, a la muerte del señor Pablo Diep, para poder introducir mejoras en el solar de que se trata, era indispensable obtener el consentimiento y autorización expresa de todos los herederos del señor Diep, quienes como continuadores jurídicos del mismo, pasaron a ser copropietarios del inmueble en cuestión, lo que no se hizo”;*

Que bajo estas consideraciones, las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia procedieron a rechazar dicho recurso por entender que los jueces del tribunal a quo hicieron una correcta aplicación de la ley, decisión con la que no estamos de acuerdo por las razones que explicamos a continuación;

IV) Motivación del Voto Disidente.-

Como se advierte de estos motivos, al afirmar la sentencia adoptada por las Salas Reunidas, de que a la muerte del señor Pablo Diep, se requería del consentimiento escrito para edificar la mejora, se hace una afirmación apartada de los hechos que dieron motivo a la litis que fuera juzgada; de esto da cuenta, que el negocio y acuerdo sustentado por ambas partes en el conflicto, lo fue que el hoy finado Pablo Diep estando en vida, acordó el negocio con el señor Robinson Betances, en ese contexto el negocio operaba y recibía los beneficios, tanto para el finado como para sus continuadores jurídicos, es decir, que la mejora ya estaba edificada para la fecha en que falleció el señor Pablo Diep, que fue en el año 2001; que por consiguiente, la sentencia de la que nos apartamos, parte de una premisa fáctica errada y que no se corresponde con los hechos que recoge esta decisión, puesto que el punto era determinar si el fallecido, señor Pablo Diep había dado su consentimiento, ya que al momento de su muerte dicha mejora ya estaba edificada; por ende, es ilógico afirmar que el hoy recurrente requiriera del consentimiento de los continuadores jurídicos para fomentar la mejora, dando a entender, que la misma fue construida después de que el señor Pablo Diep falleciera;

Que cabe concluir aquí como se ha demostrado, que la estructuración lógica de la sentencia, cuando parte de premisas fácticas extrañas o ajenas al caso, la inferencia final es una aserción errada. La solución y argumentación de la decisión, como hemos dicho, debe partir de los hechos evidenciados y que se recogen en la decisión; en ese orden lo que se debió valorar era si existió consentimiento cuando se desarrolló o construyó la mejora antes de que el señor Pablo Diep falleciera, ya que la mejora y el negocio operaban para el momento de la muerte de éste, y continuaba operando el negocio años después de la muerte de dicho señor.

Las disposiciones aplicables al presente caso en tanto la mejora estaba construida para el año 2000, son las de los artículos 202 de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras y el artículo 127, párrafo único de la misma ley.

El indicado artículo 202, señala: *“El dueño de las mejoras que se levanten en tierras registradas con el consentimiento del dueño de las mismas, podrá obtener el registro de dichas mejoras en la forma siguiente: el dueño de terrenos registrados entregará al Registrador de Títulos un documento debidamente legalizado, en el cual expresará su consentimiento al registro de dichas mejoras en los terrenos registrados a su nombre. El documento contendrá una descripción de las mejoras que se hubieren verificado, o que estén por verificarse sobre el terreno,*

en una forma que facilite su identificación”;

Por su parte, el párrafo único del artículo 127 de la misma ley, establece: *“Sólo con el consentimiento expreso del dueño podrán registrarse a nombre de otro las mejoras permanentes que hubiere en el terreno”*;

De estas disposiciones se advierte cual es la razón perentoria, es decir, en cuáles circunstancias se aplican dichas disposiciones. En el caso del artículo 202, esta disposición se aplica cuando el dueño de la mejora pretende el registro de la misma ante el Registro de Títulos, que como órgano de la jurisdicción inmobiliaria, solo ejerce función calificadora. En relación al artículo 127, párrafo, esta disposición es aplicable a los procesos de saneamiento, por cuanto indica que la mejora se haga constar en el decreto de registro, que es lo que da partida al primer certificado de título.

En ese sentido, debemos resaltar que en casos similares sobre reconocimientos de mejoras, anteriormente juzgados por las Salas Reunidas se han establecido las siguientes consideraciones: *“Considerando, que, en los casos de conflictos para el reconocimiento de mejoras edificadas en terrenos registrados por personas que no poseen derechos registrados, la solución de las mismas, es competencia de los tribunales inmobiliarios, para lo cual, cuando la ley especial, en este caso la Ley 1542 sobre Registro de Tierras, no disponía regulación al margen de su artículo 202, una adecuada solución del caso impone remitirnos a las disposiciones del Código Civil, el cual es supletorio en esta materia, bajo el criterio de que, cuando una disposición especial contiene lagunas el derecho común es siempre supletorio; Considerando, que, el artículo 555 del Código Civil Dominicano, consigna: “Art. 555.- Cuando los plantíos, fábricas y obras se hayan hecho por un tercero, y con materiales suyos, puede retenerlos el dueño del terreno u obligar al tercero a que los retire. Si el dueño del suelo exige la destrucción de las plantaciones u obras, se ejecutará a expensas del que las hizo, sin que tenga derecho éste a indemnización alguna; también puede condenársele a resarcir, si procede, daños y perjuicios por los menoscabos que pueda haber experimentado el dueño de la tierra. Si el propietario prefiere conservar los plantíos o construcciones, deberá satisfacer el valor de los materiales y el precio de mano de obra, sin tener en cuenta el mayor o menor valor que haya podido recibir el predio; sin embargo, si las plantaciones, fabricas y obras hubieren sido hechas por un tercero despojado en juicio, pero que no hubiese sido sentenciado a restituir los frutos, no podrá el dueño, en virtud de su buena fe, pedir la destrucción de las obras o plantaciones referidas; pero tendrá la elección entre pagar el valor de los materiales y de la mano de obra, o pagar una cantidad igual al mayor valor adquirido por la finca”; Considerando, que, el artículo 185 de la Ley 1542, sobre Registro de Tierras, consigna: “Artículo 185.- Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta Ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente”; Considerando, que una de las garantías del sistema inmobiliario dominicano prevista por la Ley 1542, sobre Registro de Tierras (la cual fue derogada por la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario) es que luego de un derecho haber sido registrado, no habría derechos ocultos, sino los que se hayan sido inscritos ante el Registro de Títulos; Considerando, que, sin embargo, tales reglas no constituyen obstáculos para los casos en que quien haya edificado mejoras las pueda reclamar aun frente a terrenos registrados a nombre de otra persona; muestra de esto es que existe la posibilidad de registro de acuerdo al artículo 202 de la Ley 1542, sobre Registro de Tierras, ante el Registrador de Títulos; ya que la finalidad de la ley no es despojar de derechos a quien le corresponden, por lo que es razonable, considerar que aunque no exista consentimiento por escrito del dueño, ante los jueces del proceso, se pueda probar que existió consentimiento expreso materializado, para lo cual el juez debe no solo evaluar documentos que le lleven a advertir la manifestación del mismo, sino que además pueda ser advertido del comportamiento asumido por el propietario del terreno frente a determinados hechos concretos; Considerando, que, frente al consentimiento expreso, se debe considerar, que las mejoras han sido edificadas de buena fe, por cuando el propietario de las mismas, las construyó en presencia del dueño del terreno sin que éste probara que haya realizado ninguna actuación para impedir la construcción”*;

Que aplicando estos criterios al caso de la especie, debemos asumir que en este caso era una condición para que el negocio pudiera operar que cada parte hiciera su contribución; en el caso del hoy recurrente, señor Robinson Betances, éste edificó la mejora porque así lo acordó en vida del finado Pablo Diep, conforme se pone en evidencia de los hechos juzgados en dicha sentencia, circunstancia que a nuestro entender debió ser tomada en

cuenta tanto por el tribunal a-quo como por las Salas Reunidas, máxime cuando resultaba un punto no controvertido, *“que al momento de la muerte del señor Diep, dicha mejora ya estaba edificada”*; *“y que la mejora y el negocio operaban para el momento de la muerte de éste, y continuaban operando el negocio años después de dicho fallecimiento”*; aspectos que como hemos dicho debieron ser valorados por la jurisdicción de fondo y por las Salas Reunidas, lo que daba cuenta del consentimiento cuando se desarrolló o construyó la mejora antes de que el señor Pablo Diep, propietario del inmueble, falleciera, pero no lo hicieron;

V) Conclusión.-

Por tales razones, disentimos de la mayoría de nuestros pares que conforman las Salas Reunidas, ya que entendemos que estos criterios que han sido sostenidos por sentencias emanadas de este mismo órgano, debieron ser tomados en cuenta ante hechos parecidos, a fin de mantener la coherencia de lo asumido, tal como lo exigen los criterios de racionalidad práctica. Por tales motivos, consideramos que la sentencia dictada por las Salas Reunidas, debió acoger dicho recurso y por vía de consecuencia, casar la sentencia impugnada y para que conste nuestra opinión y en base al artículo 49 de la Constitución dominicana que consagra la libertad de expresión y de opinión como uno de los derechos fundamentales civiles y políticos de que es titular toda persona, procedemos a emitir el presente voto disidente para que se integre en el contenido de dicha sentencia dictada en la indicada fecha por las Salas Reunidas.

Firmado: Robert C. Placencia Álvarez. Cristiana A. Rosario V., Secretaria 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.