
Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 5 de julio de 2013.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Robinson Betances.
Abogados:	Licdos. Miguel Augusto Núñez Estévez y Jery Báez.
Recurrida:	Mercedes Santa Rodríguez.
Abogados:	Dres. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y Lic. Nelson de Jesús Rodríguez Martínez.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de octubre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Robinson Betances, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0060395-4, domiciliado y residente en el municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Miguel Augusto Núñez Estévez y Jery Báez, dominicanos, con estudio profesional abierto la oficina de abogados M Núñez Estévez & asociados ubicada en la calle Santomé núm. 42, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, y domicilio *ad hoc* en la firma de abogados Licdo. Juan Ramírez ubicada en la calle Interior A, núm. 5, local 5D, La Feria, Santo Domingo, Distrito Nacional; recurso que está dirigido contra la sentencia núm. 20131802, de fecha 5 de julio de 2013, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso:

1. Mediante memorial depositado en fecha 9 de diciembre de 2013, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, Robinson Betances, interpuso el presente recurso de casación.

2. Por acto núm. 711/2013, de fecha 18 de diciembre de 2013, instrumentado por Richard José Martínez Cruz, alguacil ordinario del Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, la parte recurrente emplazó a Mercedes Santana Rodríguez, contra quien dirige el recurso.

3. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 14 de marzo de 2014, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por Mercedes Santa Rodríguez, dominicana, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0248727-3, domiciliada y residente en la calle Emelinda de Armas núm. 4, sector Quintas de Rincón Largo, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, actuando a nombre y representación de su hija menor Marlyn Cristal Diep Rodríguez; quien tiene como abogados constituidos a los Dres. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0106786-0, con estudio profesional abierto en la calle Emelinda de Armas núm. 7, sector Quintas de Rincón Largo, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, Víctor Manuel Fernández Arias, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 050-0002998-2, con estudio profesional abierto en la calle Mario Nelson Galán Durán núm. 13, municipio Jarabacoa, provincia La Vega y al Licdo. Nelson de Jesús Rodríguez Martínez, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-011022-2, con estudio

profesional abierto en la calle del Sol núm. 51 (altos), edif. La Marche Álvarez, módulo núm. 310, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, todos con domicilio *ad hoc* en la Calle 4 local núm. 37 (altos), ensanche La Paz, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. La Procuraduría General de la República, mediante dictamen de fecha 24 de junio de 2014, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, dictaminó el presente recurso, estableciendo lo siguiente: “**Único:** Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre de año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación del Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación(sic).

5. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de *tierras*, en fecha 18 de julio de 2018, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Julio César Reyes José, asistidos de la secretaria y del ministerial actuante, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

6. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

II. Antecedentes:

7. Que en ocasión de la litis sobre derechos registrados en reconocimiento de mejoras, referente al inmueble parcela núm. 158 del D.C. 06, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, incoada por Robinson Betances, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, dictó la sentencia núm. 2012-1399, de fecha 15 de junio de 2012, cuyo dispositivo dispone textualmente lo 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 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 vertidas por los Dres. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y el Lic. Nelson de Jesús Rodríguez, por si 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. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y el 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 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 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 totalidad o 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, ubicadas*

dentro de la Parcela No. 158, del Distrito Catastral No.6, del Municipio y Provincia de Santiago. **NOVENO:** Se Condena al señor Robinson Betances al pago de un astriente, por la suma de cinco mil pesos (RD\$5,000.00) por cada día de retardo en desalojo del presente inmueble (sic).

8. Que tanto la parte demandante como la demandada interpusieron recursos de apelación contra la referida sentencia, mediante instancias de fechas 24 de julio, 27 y 31 de agosto de 2012, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 20131802, de fecha 5 de julio de 2013, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

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 mismos y en nombre y representación de la señora MERCEDES SANTA RODRÍGUEZ, quien actúa a nombre y representación de su hija menor MARLYN CRISTAL DIEP RODRÍGUEZ; **SEGUNDO:** SE ORDENA la RENOVACION o MODIFICACIÓN parcial de la Sentencia No. 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 No. 158, del Distrito Catastral No. 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 RECONOMIENTO DE MEJORA; y B) LA DEMANDA RECONVENCIONAL 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 No. 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 ASTRIENTE, 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 (sic).

III. Medios de casación:

9. Que la parte recurrente Robinson Betances, en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: **Primer medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos. **Segundo medio:** Violación al artículo 1315 del Código Civil. Falta de prueba.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar:

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz.

10. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1º de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

11. Que para apuntalar su primer y segundo medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una desnaturalización de los hechos y de los medios de prueba, así como en la violación del artículo 1315 del Código Civil, al reconocer la existencia de una sociedad de hecho entre Pablo Diep y Robinson Betances, indicando que el recurrente tiene derecho a que se le pague su participación en dicha sociedad, y sin embargo, procedió a ordenar el desalojo del inmueble en litis, lugar donde se levantó el Taller Robin, que corresponde al aporte hecho por el recurrente a la sociedad. Que el tribunal *a quo*, incurrió en una falta al sustentar su sentencia en el artículo 1315 del Código Civil, sin desglosarlo en su doble vía, debiendo la recurrida demostrar la no existencia de la sociedad, como alegaba. Que el tribunal *a quo* no debió dar valor solamente a la falta de un documento inexistente, desvirtuando cada prueba aportada a la causa, desconociendo el hecho de que

la eficiencia de la prueba depende de su valoración conjunta.

12. Que la valoración del medio requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que conforme acuerdo de sociedad realizado entre Robinson Betances y Pablo Antonio Diep Vargas, este último se comprometía a aportar una porción de la parcela núm. 158 del D.C 6, municipio Santiago, provincia Santiago, mientras que Robinson Betances, aportaría la construcción de la mejora para local comercial, con el objetivo de que las ganancias del negocio fueran divididas en un 50% para cada uno; b) que tras el fallecimiento de Pablo Antonio Diep Vargas, el acuerdo de sociedad fue continuado por Teodora Altagracia Cabrera vda. Diep, esposa del decujus; c) que al presentarse diferencias con los continuadores jurídicos de Pablo Antonio Diep Vargas, Robinson Betances inicio una demanda en reconocimiento de mejora construida en el inmueble en litis, en virtud de la sociedad de hecho que sostenía con el causante de los derechos de los actuales titulares del inmueble; d) que el Tribunal de Jurisdicción Original rechazó la demanda y ordenó el desalojo de la parte demandante del referido inmueble; e) que no conforme con esa decisión, el demandante interpuso recurso de apelación parcial a fin de que fuera revocada la sentencia y ordenado el reconocimiento de la mejora construida sobre el inmueble; f) que el tribunal de alzada ordenó la modificación parcial de la sentencia apelada, rechazando el reconocimiento de mejora y revocando el desalojo ordenado contra la parte recurrente.

13. Que para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

Tenemos que si bien todos los documentos aportados por esta parte como prueba de dicha construcción por él realizada, sin embargo no menos cierto es que de lo que se trata es el vínculo que existía entre el recurrente señalado y fallecido señor PABLO ANTONIO DIEP VARGAS, era de una sociedad creada de hecho o en participación, que consiste en un contrato por el cual dos personas convienen poner cualquier cosa en común, con el mero objeto de partir el beneficio que pueda resultar de ello (ver Art. 1832 del Código Civil). La sociedad o negocio común es un asunto reconocido por ambas partes en litis en todo momento y en todos los grados, de modo que mal podría hablarse de construcción de mejoras, y reconocimiento de derechos, cuando de lo que se trata es de un contrato tácito, de sociedad creada desde el principio como de hecho o en participación, con el objeto de dividir los beneficios que de ella resultaren [?] Que como desprende de la precedente disposición legal, Art. 127 del Reglamento, ante transcrito, para el reconocimiento o declaratoria de mejora hecha por un tercero en predio ajeno, se exigen: 1° consentimiento expreso del propietario del bien inmueble registrado; y 2° contenido en escrito de acto auténtico o bajo forma privada, con firmas legalizadas por Notario Público. Que en la especie tal y como fue juzgado por la Juez de primer grado este documento nunca fue depositado al igual que ha ocurrido en este segundo grado de jurisdicción o apelación [?] Que atendiendo a las circunstancias esbozadas y a las pruebas depositadas, la ocupación del inmueble de parte del señor ROBINSON BETANCES, fue con autorización y permiso del propietario fallecido señor PABLO DIEP y luego la viuda de éste, señora TEODORA ALTAGRACIA CABRERA VDA. DIEP, por ello que no puede hablarse de ocupación precaria, ilegal, de intruso, y en consecuencia por esta vía y orden de tribunales autorizarse el desalojo o lanzamiento de los lugares, hacerlo así constituye una incorrecta interpretación de los hechos y del derecho. [?] Que asimismo el astreinte accesorio y consecuencia del mandato de desalojo de la sentencia analizada, tampoco es pertinente, procediendo que en estos dos aspectos la sentencia sea revocada, y acoger las conclusiones en este sentido del recurrente principal señor ROBINSON BETANCES (sic).

14. Que del examen de lo precedentemente transcrito se comprueba que contrario a lo que plantea la parte recurrente, el tribunal *a quo* no ordenó el desalojo del inmueble en litis, tras haber comprobado que la ocupación que ostentaba la parte hoy recurrente era producto de la sociedad de hecho existente entre él y los titulares del inmueble. Que tras haber procedido al estudio de los hechos y documentos aportados a la causa y acorde con la norma que rige la materia, dicho desalojo fue uno de los aspectos revocados por ante el tribunal *a quo*, por lo que procede desestimar este aspecto del medio invocado.

15. Que la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* debió cumplir con el requisito del artículo 1315 del Código Civil, y exigir a la parte recurrida el aporte de los medios de pruebas que comprobaran sus alegatos de la no existencia de la sociedad, sin embargo, contrario a lo planteado por la parte recurrente, el tribunal *a quo*

estableció que la existencia de la sociedad nunca fue un hecho controvertido, ante dicha instancia ni ante primer grado, que las pruebas aportadas al expediente eran suficientes para comprobar esto, no obstante, si bien las pruebas permitían demostrar la existencia de una sociedad de hecho, no eran suficientes para generar los derechos reclamados por la parte recurrente, es decir, la inscripción de la mejora sobre el inmueble.

16. Que tal como establece el tribunal *a quo*, al momento de realizar inscripciones de mejora, la norma que regula la materia es explícita en indicar la necesidad de que sea aportado un acto que demuestre el consentimiento expreso y por escrito del titular de los derechos a la realización de la inscripción, el cual nunca existió, tal como fue planteado en la sentencia impugnada. Que ha sido criterio constante de esta Tercera Sala, que: según el artículo 127 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, solo 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.

17. Que si bien los medios de prueba deben ser valorados en su conjunto, las pruebas deben demostrar la procedencia del derecho reclamado, pues tal y como estableció el tribunal *a quo*, los medios de prueba permitían establecer la existencia de la sociedad de hecho, no así la existencia de un acto que permitiera generar el derecho reclamado, como era la inscripción de la mejora. En ese sentido, lejos de incurrir en la desnaturalización denunciada en el caso, el tribunal *a quo* hizo un correcto uso del poder de apreciación del que está investido en la depuración de la prueba, por consiguiente, todo lo argüido por la parte recurrente en los medios de casación, debe ser desestimado.

18. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados, procediendo rechazar el recurso de casación.

19. Que al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

V. Decisión:

La Tercera Sala de la Suprema Corte De Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Robinson Betances, contra la sentencia núm. 20131802, de fecha 5 de julio de 2013, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de Dres. Genaro Antonio Rodríguez Martínez, Víctor Manuel Fernández Arias y Nelson de Jesús Rodríguez Martínez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzando en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccion, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César 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, Secretario General, que certifico.