

SENTENCIA DEL 16 DE MAYO DE 2012, NÚM. 41

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 30 de diciembre de 2010.
Materia: Tierras.
Recurrente: Bienvenida Antonia Peña viuda Mago.
Abogados: Lic. Richard Manuel Checo Blanco y Licda. Patricia Frías Vargas.
Recurrida: Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos (continuadora jurídica de la Asociación La Previsora de Ahorros y Préstamos para la Vivienda).
Abogado: Lic. José Alberto Vásquez.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 26 de septiembre de 2012.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Bienvenida Antonia Peña viuda Mago, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0158983-0, domiciliada y residente en la calle Mamá Tingó núm. 43, Barrio Lindo, Santiago, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 30 de diciembre de 2010, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Alejandro Castillo Vargas, en representación de los Licdos. Richard Manuel Checo Blanco y Patricia Frías Vargas, abogados de la recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Raedo Matos, en representación del Lic. José Alberto Vásquez, abogado de la recurrida, Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos (continuadora jurídica de la Asociación La Previsora de Ahorros y Préstamos para la Vivienda);

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 17 de febrero de 2011, suscrito por la Lic. Patricia Frías Vargas, por sí y por el Lic. Richard Manuel Checo Blanco, 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 3 de mayo de 2011, suscrito por el Lic. José Alberto Vásquez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0256504-5, abogado de la recurrida;

Que en fecha 4 de julio de 2010, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 25 de septiembre de 2012 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad a los magistrados Edgar Hernández Mejía y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces

de esta Sala, 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 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de una Litis Sobre Derechos Registrados correspondiente a la Parcela núm. 49-I del Distrito Catastral núm. 8 del municipio de Santiago, interpuesta por los Licdos. Patricia Mercedes Frías Vargas y Richard Manuel Checo Blanco, en representación de Bienvenida Antonia Peña Vda. Mago, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Sala II, quien dictó el 13 de noviembre de 2009 una sentencia cuyo dispositivo consta en el de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por los Licdos. Patricia Frías Vargas y Richard Checo Blanco, en representación de la actual recurrente, intervino la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “1ero: Se Acoge en cuanto a la forma y se Rechaza en cuanto al fondo el Recurso de Apelación interpuesto por la señora Bienvenida Antonia Peña por intermedio de sus abogados, Licdos. Patricia Frías Vargas y Richard Manuel Checo Blanco de fecha 6 de Enero del 2010 contra la Decisión No. 20091792 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 13 de Noviembre del 2009 relativa a la Litis Sobre Derechos Registrados en la Parcela No. 49-I del Distrito Catastral No. 8 del Municipio y Provincia de Santiago, por improcedente, mal fundado y carente de base legal; 2do: Se Rechazan las conclusiones presentadas por los Licdos. Patricia Frías Vargas y Richard Manuel Checo Blanco actuando en nombre y representación de la señora Bienvenida Antonia Peña, por mal fundadas y carentes de base legal; 3ero: Se Rechazan las conclusiones presentadas por la parte Interviniente Voluntaria, señores Waina Rafelina, Rafael Ant. y Walki Bienvenida todos de apellidos Mago Peña, debidamente representados por la Licda. Josefina Tejada, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; 4to: Acogen las conclusiones presentadas por las Licdas. Adeaida Peralta, Brígida A. López Ceballos y Rudith Ceballos, en representación de la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos continuadora jurídica de la Asociación La Previsora de Ahorros y Préstamos para la Vivienda S. A., por procedentes y bien fundadas; 5to: Se Confirma en todas sus partes la Decisión No. 20091792 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 13 de Noviembre del 2009 relativa a la Litis Sobre Derechos Registrados en la Parcela No. 49-I del Distrito Catastral No. 8 del Municipio y Provincia de Santiago, cuya parte dispositiva es como se indica a continuación: **Primero:** Rechaza, en todas sus partes la instancia de fecha 23 de Diciembre del año 2008, suscrita por los Licdos. Patricia Mercedes Frías Vargas y Richard Manuel Checo Blanco, a nombre y representación de la señora Bienvenida Antonia Peña, dirigida al Juez coordinador del Tribunal de Jurisdicción Original de Santiago, solicitando la designación de un juez de jurisdicción original, para que conozca de la Litis Sobre Derechos Registrados tendiente a la Nulidad de acto de Hipoteca convencional respecto a la Parcela No. 49-I del Distrito Catastral No. 8, del Municipio de Santiago, y por vía de consecuencia, quedan rechazadas las conclusiones vertidas en audiencia por los abogados de la parte demandante; por las razones expuestas más arriba en esta sentencia; **Segundo:** Condena, a la señora Bienvenida Antonia Peña al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de las Licdas. Brígida López y Rudith Altagracia Ceballos Mejía; **Tercero:** Ordena, al Registrador de Títulos de Santiago, radiar o cancelar, cualquier anotación de oposición o nota preventiva inscrita o registrada en los libros de ese departamento, con motivo de esta litis, que exista sobre la Parcela No. 49-I del Distrito Catastral No. 8 del Municipio de Santiago; **Cuarto:** Ordena el desglose del certificado de título No. 67, libro 694, Folio 93, expedido a nombre del señor Rafael Antonio Mago Sánchez, por el registrador de títulos de Santiago, en fecha 1 de agosto del año 2000; **Quinto:** Se ordena, notificar esta sentencia por acto de alguacil a las

partes y sus respectivos abogados”;

Considerando, que la recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: **Primer Medio:** Contradicción e Ilogicidad o error de motivos. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Violación al derecho de propiedad de mejoras. Falta de reconocimiento de mejoras. Falta de estatuir sobre mejoras;

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso:

Considerando, que la recurrida solicita de manera principal en su memorial de defensa que se declare inadmisibile el presente recurso de casación interpuesto por Bienvenida Antonia Peña vda. Mago por no haber desarrollado de forma articulada en qué han consistido las violaciones a la ley que aduce, ni los agravios que le produce la decisión impugnada, limitándose a formular una crítica de conjunto al fallo atacado;

Considerando, que el artículo 5 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, prevé la base del procedimiento ante la Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación, el cual señala que: “En las materias civil, comercial, inmobiliaria, contencioso administrativo y contencioso tributario, el recurso de casación se interpondrá mediante un memorial suscrito por abogado, que contendrá todos los medios en que se funda...”, coligiendo de dicho artículo que al legislador establecer esta condición, hace referencia a la fundamentación de medios de derecho, devenidos de una mala aplicación de las disposiciones legales en la sentencia impugnada;

Considerando, que en la especie, la recurrente en su memorial de casación propone los medios antes indicados y los desarrolla de manera sucinta señalando los agravios que se expondrán más adelante, con lo cual cumple con la obligación dispuesta por el citado texto legal que hacen válido el recurso, con lo cual el fundamento de la alegada inadmisión debe ser desestimado;

Considerando, que en el desarrollo de los dos medios de casación, los cuales se reúnen por su vinculación, la recurrente alega en síntesis que: en la página 86 de la sentencia impugnada se le atribuye a la Lic. Josefina Tejada Valdez (abogada de los intervinientes forzosos) haber depositado los documentos que ahí se detallan cuando en realidad fueron depositados por la Lic. Brígida López Ceballos (abogada de la recurrida) y no se hace constar en ninguna parte de la sentencia los documentos que fueron depositados por ésta y que constan en el acta de audiencia de fecha 10 de marzo de 2010; que además el tribunal no evaluó las declaraciones de José Francisco Magó en relación a la construcción de las mejoras ni tomó en cuenta que los hijos solicitaron mediante un documento que se le reconociera el 50% de la mejora de conformidad con lo establecido en el Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y el Reglamento de Registros de Títulos, puesto que fue fomentada dentro del matrimonio; que dicha omisión o falta de estatuir constituye una violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y contraviene con la sentencia que dictó la Tercera Cámara de la Suprema Corte de Justicia en febrero de 2004;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere pone de manifiesto que, en la especie, la recurrente interpuso una litis sobre derechos registrados contra la Asociación La Previsora de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (hoy Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos) tendente a la nulidad de acto de hipoteca convencional que había consentido su esposo, Rafael Antonio Mago Sánchez, pocos meses antes de fallecer sin su consentimiento, en calidad de cónyuge; que la Corte a-quá rechazó dicha pretensión y el reconocimiento de las mejoras al comprobar que Rafael Antonio Mago Sánchez adquirió el inmueble objeto de la litis en una fecha anterior al matrimonio con la recurrente, por tanto, no era necesario que la misma, en calidad de cónyuge, diera su

consentimiento en el acto de hipoteca convencional que se pretende anular por no formar el inmueble parte de la comunidad legal de bienes;

Considerando, que la recurrente alega que la Corte a-qua no ponderó las declaraciones de José Francisco Mago en la audiencia de fecha 10 de marzo del 2010, así como el documento depositado en la referida audiencia por los hijos de ambos, quienes figuraron en calidad de intervinientes forzosos ante el Tribunal Superior de Tierras, tendente a que se le reconozca el 50% sobre la mejora construida en el inmueble; que sobre este aspecto, consta en los documentos que reposan en el expediente, que tanto la recurrente como los intervinientes forzosos solicitaron tal reconocimiento argumentando que la mejora fue construida durante el matrimonio de ésta con Rafael Antonio Mago, vale decir, después del año 1985; que la Corte a-qua en este sentido estableció que: “en cuanto a las pretensiones de la parte interviniente forzosa, señores Waina Rafelina, Rafael Ant. y Walki Bienvenida todos de apellidos Mago Peña, de que se le reconozca el 50% del inmueble así como también de las mejoras existentes a la señora Bienvenida Ant. Peña Viuda de Mago, este Tribunal procederá a acogerlas en cuanto a su intervención ya que por las actas de nacimiento aportadas se ha demostrado que los señores Waina Rafelina, Rafael Ant. y Walki Bienvenida Todos Mago Peña son hijos legítimos del señor Rafael Ant. Mago Sánchez, sin embargo, en cuanto a las pretensiones de su intervención serán rechazadas debido a que tal y como este Tribunal ha comprobado y ha manifestado anteriormente el señor Rafael Ant. Mago Sánchez era soltero al momento de adquirir el indicado inmueble y por tanto el mismo no era parte de la comunidad legal formada con dicha señora”;

Considerando, que las declaraciones de José Francisco Mago, las cuales la recurrente alega no se tomaron en cuenta y que constan en el acta de audiencia del 10 de marzo de 2010 que reposa en el expediente formado con motivo del recurso de casación, versan sobre de que para el año 1978 ó 1979 fue cuando se hizo la casa, con lo cual se evidencia que efectivamente, no solo el inmueble fue adquirido antes del matrimonio de los señores Rafael Antonio Mago y Bienvenida Antonia Peña, sino que la mejora fue construida mucho antes de que se celebrara el mismo, de donde se colige que tanto el inmueble como la mejora no entran en la comunidad legal de bienes que se creó a partir del año 1985, con lo cual al decidir en la forma que lo hizo la Corte a-qua, no ha incurrido en las violaciones señaladas;

Considerando, que en cuanto a lo alegado por la recurrente respecto a que el tribunal no tomó en cuenta el documento redactado por los hijos de ambos en el que ellos solicitan que se le reconozca el 50% sobre la mejora, si bien de conformidad con el artículo 127 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria 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, no menos cierto es que el alegado documento no puede servir de base para que el tribunal ordene tal reconocimiento ya que es necesario el consentimiento del dueño, y si bien ellos tienen calidad de suceder, no consta en el expediente que efectivamente se haya agotado la fase de la determinación de herederos correspondiente;

Considerando, que por el examen del fallo impugnado es evidente que los jueces del fondo dieron motivos suficientes y pertinentes que han permitido a esta Sala de la Suprema Corte de Justicia verificar que la ley ha sido bien aplicada, por lo que los medios de casación que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados y con ellos el presente recurso de casación;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Bienvenida Antonia Peña Vda. Mago, contra sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte el 30 de diciembre de 2010, en relación a la Parcela núm. 49-I del Distrito Catastral núm. 8 del municipio de Santiago, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la

recurrente al pago de las costas en provecho del Lic. José Alberto Vásquez S., quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario 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 26 de septiembre de 2012, años 169° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. 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