

SENTENCIA DEL 4 DE FEBRERO DEL 2004, No. 5

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de mayo del 2003.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Juan Ovalles, Salazar y compartes.

Abogado: Dr. Vicente Comprés Henríquez.

Recurridos: Jesús Mercedes Soriano y compartes.

Abogados: Licdos. Sócrates Olivo Álvarez y Jesús M. Mercedes Soriano.

CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.

Rechaza

Audiencia pública del 4 de febrero del 2004.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Juan Ovalles Salazar, Juan Lantigua, Guadalupe García y compartes, dominicanos, mayores de edad, domiciliados y residentes en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 29 de mayo del 2003, 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. Francisco Espinal, en representación de los Licdos. Sócrates Olivo y Jesús Mercedes, abogados de los recurridos, Jesús Mercedes Soriano y compartes;

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 30 de junio del 2003, suscrito por el Dr. Vicente Comprés Henríquez, cédula de identidad y electoral No. 056-032419-7, abogado de los recurrentes Juan Ovalles Salazar y compartes, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 15 de julio del 2003, suscrito por los Licdos. Sócrates Olivo Álvarez y Jesús M. Mercedes Soriano, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0060591-4 y 001-0320263-6, respectivamente, abogados de los recurridos Jesús Mercedes Soriano y compartes;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 14 de enero del 2004, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General, y después de haber deliberado, los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que con motivo de una litis sobre terreno registrado introducida al Tribunal Superior de Tierras por los señores Juan Ovalles Salazar y compartes, en relación con el Solar No. 2 de la Manzana No. 2104 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado de la misma, dictó el 22 de mayo del 2002 su Decisión No. 30, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Solar No. 2,**

Manzana No. 2104, del D. C. No. 1, del Distrito Nacional: Area: 1,537.93 Metros

Cuadrados: Primero: Se rechaza, como rechazamos, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal, las conclusiones presentadas por la parte demandante Sres. Juan

Ovalle Salazar, Juan Lantigua y Guadalupe García, en esta litis sobre terrenos registrados; **Segundo:** Se acoge, como acogemos, las conclusiones presentadas en litis sobre terreno registrado, por la compañía “Cobraal, S. A”, representada por su presidente Lic. Sócrates J. Olivo Álvarez, por ser regular y ajustada a la ley, en la forma que regirá más abajo y en consecuencia se dispone: a) el mantenimiento con todo su valor y efecto jurídico del Certificado de Título No. 2000-3280, correspondiente al Solar No. 2, Manzana No. 2104, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, expedido a favor de la compañía “Cobraal, S. A.”; y b) se ordena, como ordenamos, el desalojo inmediato del Solar No. 2, de la Manzana No. 2104, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, de los señores Juan Ovalles Salazar, Juan Lantigua y Guadalupe García, así como cualquier otra persona del inmueble arriba objeto de la presente litis”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra dicha decisión por los señores Juan Ovalles y compartes, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 29 de mayo del 2003, su Decisión No. 48, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por los Sres. Juan Ovalle Salazar, Juan Lantigua, Guadalupe García y compartes, por haber sido interpuesto conforme al derecho, en cuanto al fondo, rechaza el mismo, por improcedente, mal fundado y carente de base legal; **Segundo:** Confirma con modificación, la Decisión No. 30, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con asiento en el Distrito Nacional, Sala 3, en relación al Solar No. 2, de la Manzana No. 2104 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, para que en lo adelante rija de la siguiente manera: **Primero:** Se rechaza, como rechazamos, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal, las conclusiones presentadas por la parte demandante Sres. Juan Ovalle Salazar, Juan Lantigua y Guadalupe García, en esta litis sobre terrenos registrados; **Segundo:** Se acoge, como acogemos, las conclusiones presentadas en la litis sobre terrenos registrados por la compañía “Cabraal, S. A.”, representada por su presidente Lic. Sócrates J. Olivo Álvarez, por ser regular y ajustada a la ley, en la forma que regirá más abajo y en consecuencia se dispone: a) el mantenimiento con todo su valor y efecto jurídico del Certificado de Título No. 2000-3280, correspondiente al Solar No. 2, Manzana No. 2104, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, expedido a favor de la compañía “Cobraal, S. A.”; b) se ordena, como por la presente ordenamos, el desalojo inmediato del Solar No. 2, de la Manzana No. 2104 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, de los Sres. Juan Ovalle Salazar, Juan Lantigua y Guadalupe García, así como de cualquier otra persona que en el momento esté ocupando el inmueble en litis más arriba indicado y pone a cargo del abogado del Estado la ejecución de la presente sentencia, por lo que ordena al Secretario del Tribunal de Tierras, notificarle la presente al funcionario ya indicado, para los fines de lugar; **Tercero:** Se ordena además, al Secretario del Tribunal de Tierras desglosar el Certificado de Título No. 2000-3280, que ampara el Solar No. 2, de la Manzana No. 2104, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, expedido a favor de la compañía Cobraal, S. A., y entregarlo a su legítimo propietario o a su representante legal, debidamente identificado”;

Considerando, que el examen del referido memorial de casación pone de manifiesto que aunque en él no se enuncian las violaciones en las que los recurrentes entienden se ha incurrido en la sentencia impugnada, en el mismo se exponen las razones en que estos se apoyan, aunque en forma sucinta, lo que a juicio de esta Corte es suficiente para admitir dicho recurso y proceder a su examen;

Considerando, que en el desenvolvimiento de los medios reunidos, los recurrentes alegan en síntesis: a) que por acto de alguacil notificaron al Registrador de Títulos del Distrito Nacional que el certificado expedido a favor de la compañía Cobraal, C. por A., tiene origen

fraudulento, por entender que una persona que murió en el año 1980, no puede comprar por acto bajo firma privada como se hace constar en certificación expedida por dicho registrador; b) que también le notificaron al Abogado del Estado por acto de alguacil del 27 de marzo del 2001, para que decline el expediente con relación al solar, hasta que el Tribunal Superior de Tierras conozca de la instancia en nulidad del certificado de título por entender que había sido expedido de manera viciada; que solicitaron al Tribunal a-quo que ordenara la comparecencia del notario que instrumentó el acto de venta otorgado por la compañía Isabelita, C. por A., a favor de Juan Pedro Báez y que el tribunal no atendió ese pedimento; que en ese solar residen numerosas familias que han construido casas, las que habitan como propietarios amparadas en un decreto expedido por el ex - presidente Joaquín Balaguer en los años 1974 y 1990, marcado con el No. 90-74, que dichas familias han sido amenazadas de ser desalojadas de dicho solar; c) que la decisión impugnada carece de veracidad, porque el Tribunal a-quo conoció del caso con una sola de las partes; pero,

Considerando, que los jueces del fondo, para rechazar la reclamación de los recurrentes, formuladas por ellos en el Solar No. 2 de la Manzana No. 2104, del D. C. No. 1, del Distrito Nacional, se fundaron en lo siguiente: “ Que los Sres. Juan Ovalles Salazar, Juan Lantigua, Guadalupe García y otros, se encuentran ocupando el Solar No. 2 de la Manzana No. 2104, del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, ubicado dentro de la Parcela No. 206-A-2 del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional; que conforme al Certificado de Título No. 2000-3280, emitido en fecha 27 de marzo del año 2000, el antes indicado solar No. 2, se encuentra registrado a favor de la compañía Cobraal, S. A., compañía comercial, organizada conforme lo disponen las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por su presidente Lic. Sócrates Olivo Álvarez; que al requerir dicha compañía a los ocupantes antes señalados, el desalojo del aludido solar, éstos introdujeron una litis sobre derechos registrados, ante el Tribunal de Tierras del Departamento Central, del cual fue apoderado un Juez de Jurisdicción Original con asiento en Santo Domingo, Distrito Nacional, para conocer de la reclamación de dichos señores; que debatido el caso en el tribunal apoderado, los Sres. Juan Ovalles Salazar, Juan Lantigua, Guadalupe García y las demás personas que ocupan el inmueble en litis, no pudieron probar al tribunal que derecho ampara su ocupación, habida cuenta que éstos se han limitado a invocar que ese terreno fue declarado de utilidad pública por el Estado Dominicano, lo cual tampoco les otorga derecho a ocupar dicho terreno; que no conforme con la sentencia dictada por el Juez de Jurisdicción Original, recurrieron la misma en apelación; que instruido el expediente en el Tribunal Superior de Tierras, tampoco aportaron documento alguno que probara que dichos señores tienen algún derecho en el inmueble; que además, los ocupantes del terreno no comparecen a las audiencias, ni hacen uso oportuno de los plazos que el tribunal les concede, para presentar escritos de conclusiones y documentos en apoyo a sus reclamaciones, lo que hace pensar al tribunal, que su demanda es temeraria y con el único fin de poder conservar su ocupación”;

Considerando, que de acuerdo con el párrafo único del artículo 127 de la Ley de Registro de Tierras: “Sólo con el consentimiento expreso del dueño podrán registrarse a nombre de otro las mejoras permanentes que hubiere en el terreno”;

Considerando, que cuando se trata de terrenos registrados, como ocurre en la especie, ninguna persona puede levantar mejoras en dicho terreno sin autorización expresa del dueño de ese terreno, y si lo hace, no puede ser colocado en ninguna de las situaciones jurídicas pretendidas por los recurrentes, puesto que no siendo posible en un terreno registrado, que es imprescriptible, levantar mejoras de ninguna naturaleza, ni realizar acto alguno de posesión en perjuicio del dueño, quien así actúa, pierde todo derecho a formular

reclamaciones sobre dichas mejoras; que por consiguiente, en la especie, puesto que se trata de terreno registrado, las referidas mejoras quedan regidas estrictamente por el ya transcrito párrafo único del artículo 127 de la Ley de Registro de Tierras, puesto que todo el procedimiento establecido por dicha ley tiene a estabilizar el derecho de propiedad y los derechos reales accesorios con el registro que le pone término a dicho procedimiento; Considerando, que cuando como en el caso de la especie se trata de un terreno registrado, amparado en un certificado de título que tiene de acuerdo con la ley la protección del Estado, ni éste ni ninguna persona física o moral pueden fomentar, ni levantar mejoras de ninguna naturaleza, ni realizar ningún acto de posesión, sin autorización expresa del dueño del terreno y sin llenar previamente, en cualquier caso, las formalidades que establece la ley; Considerando, que lo expuesto precedentemente y el examen de la sentencia impugnada muestran que ésta contiene motivos de hecho y de derecho suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y que han permitido a esta Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación verificar que los jueces que la dictaron han hecho en la especie, una correcta apreciación de los hechos y una adecuada aplicación del derecho, por todo lo cual los medios del recurso carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Juan Ovalles Salazar y compartes, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 29 de mayo del 2003, en relación con el Solar No. 2 de la Manzana No. 2104 del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae a favor de los Licdos. Sócrates Olivo Álvarez y Jesús M. Mercedes Soriano, abogados de la recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte. Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 4 de febrero del 2004, años 160E de la Independencia y 141E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal, 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