

SENTENCIA DEL 1RO. DE MARZO DEL 2006, No. 4

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 7 de marzo del 2005.

Materia: Tierras.

Recurrente: Felicia M. Flete Morfa.

Abogados: Licdos. Oscar Dolín y Félix N. Jáquez Liriano.

Recurrido: Juan Antonio de Jesús de Jesús.

Abogado: Lic. Juan Alberto Ureña de Jesús.

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

Rechaza

Audiencia pública del 1ro. de marzo del 2006.

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, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Felicia M. Flete Morfa, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identificación personal No. 283873, serie 1ra., con domicilio y residencia en la calle La Paz No. 40, Barrio Duarte, del sector de Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 7 de marzo del 2005, 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. Oscar Dolín, por sí y por el Lic. Félix N.

Jáquez Liriano, abogados de la recurrente Felicia M. Flete Morfa;

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 21 de abril del 2005, suscrito por el Lic. Félix N. Jáquez Liriano, cédula de identidad y electoral No. 001-0094147-5, abogado de la recurrente, 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 27 de mayo del 2005, suscrito por el Lic. Juan Alberto Ureña de Jesús, cédula de identidad y electoral No. 001-0947814-9, abogado del recurrido Juan Antonio de Jesús de Jesús;

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 22 de febrero del 2006, 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado (Deslinde en registro de mejoras y nulidad de venta de terreno), el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 28 de abril del 2003, su Decisión No. 22, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 7 de marzo del 2005, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **A1ro.:** Se acoge, en cuanto a la forma, y se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos que constan, suscritos por el Lic. Félix N. Jáquez N., en representación de la Sra. Felicia N. Flete M., contra la Decisión No. 22, dictada por el Tribunal de Tierras de

Jurisdicción Original, con relación a la litis sobre Terrenos Registrados que se sigue en la Parcela No. 206-A-5, del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional; **2do.:** Se rechazan las conclusiones vertidas por la referida parte apelante, por ser carentes de base legal, y se acogen parcialmente, las conclusiones vertidas por el Lic. Juan Alberto Ureña de Jesús, en representación del Sr. Juan Antonio de Jesús de Jesús, por los motivos precedentes; **3ro.:** Se mantiene con todo su vigor y su fuerza jurídica la constancia de vena anotada en el Certificado de Títulos No. 42-436, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, a favor del Sr. Juan Antonio de Jesús de Jesús, en fecha 21 de diciembre del 2004, que ampara el inmueble de que se trata; **4to.:** Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, levantar cualquier oposición que afecte el inmueble a que se refiere la presente sentencia, y que haya sido inscrita con motivo de la litis que se decide por esta misma sentencia; **5to.:** Se confirma parcialmente por los motivos señalados en esta sentencia, la decisión recurrida y revisada, más arriba descrita, cuyo dispositivo regirá de la manera siguiente: **AÚnico:** Se rechaza, la instancia de fecha 5 de diciembre del 2003, suscrita por el Lic. Félix Naftalí Jáquez Liriano, en nombre y representación de la señora Felicia M. Flete Morfa, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identificación personal No. 283873, serie 1ra., domiciliada y residente en la calle La Paz No. 40, Barrio Duarte, Herrera, D. N., y las conclusiones formuladas en audiencia y en sus escritos ampliatorios de conclusiones, por improcedentes y mal fundada@;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Interpretación errada de los hechos; **Segundo Medio:** Mala aplicación del derecho;

Considerando, que en el desarrollo de ambos medios, los cuales se reúnen para su examen y solución por su íntima relación, la recurrente alega en síntesis: a) que ella justifica fehacientemente su derecho de propiedad sobre las mejoras construidas en una porción de la Parcela No. 206-A-5 del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, por la documentación depositada ante el Tribunal Superior de Tierras, que la referida parcela era o es propiedad del Estado Dominicano; que tanto ella como su difunta madre se proveyeron de los títulos de propiedad que le eran dables en razón del estado del terreno; que los jueces del fondo no ponderaron el valor probatorio de los documentos de propiedad sobre las mejoras, los cuales datan del año 1978; b) que el Tribunal a-quo no interpretó correctamente los hechos y por tanto incurrió en una mala aplicación del derecho, porque la recurrente reclama la propiedad de las mejoras, la cual no se le puede cuestionar porque las posee por casi 30 años; que si bien solicitó al Tribunal declarar resuelta la venta otorgada por el señor José D. Vicini a Antonio de Jesús de Jesús, lo hizo bajo el entendido de que el primero al obtener ganancia de causa sobre el terreno, debió venderlo a quien había construido en él, y no cederlo a otra persona; pero,

Considerando, que los jueces del fondo, para rechazar la reclamación presentada por la recurrente, en relación con mejoras edificadas en una porción de terreno en el ámbito de la Parcela No. 206-A-5 del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, se fundamentaron en lo siguiente: **A**Que del estudio y ponderación del caso, este Tribunal ha comprobado que la parte apelante no aportó ninguna prueba que justifique el alegato en que fundamenta su recurso; que pretende obtener el registro de mejoras en terrenos registrados sin aportar la autorización escrita que recibió del propietario de los terrenos, conforme lo manda el Art. 127 de la Ley de Registro de Tierras; que en derecho no basta con alegar, hay que probar, conforme el Art. 1315 del Código Civil; que no habiendo prueba que justifique el argumento que se pondera, procede rechazar como al efecto se rechaza, por falta de prueba legal, el

argumento ponderado; que como no existe otro agravio que ponderar, este Tribunal resuelve rechazar, en cuanto al fondo, el recurso de apelación que nos ocupa, por carente de base legal@;

Considerando, que de acuerdo con el párrafo único del artículo 127 de la Ley de Registro de Tierras: **AS**ólo 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 sin consentimiento del dueño del terreno, levantar mejoras en dicho terreno, y si lo hace, no puede ser colocado en ninguna de las situaciones jurídicas previstas por el artículo 555 del Código Civil, puesto que no siendo posible en un terreno registrado, que es imprescriptible, levantar mejoras, ni realizar ningún acto de posesión en perjuicio del dueño, quien así actúa, pierde todo derecho a formular reclamación sobre dichas mejoras; que por consiguiente, en la especie de que se trata el Tribunal de Tierras aplicó correctamente el párrafo único del artículo 127 de la Ley de Registro de Tierras, puesto que todo el procedimiento establecido por dicha ley tiende precisamente a estabilizar el derecho de propiedad y los derechos reales accesorios con el registro;

Considerando, que como consecuencia de lo expuesto y de que la recurrente no probó ante los jueces del fondo, ni lo ha hecho ante esta Corte, haber requerido y obtenido de manera expresa y por escrito del dueño del terreno de que se trata el consentimiento correspondiente para levantar las mejoras a que se refiere la presente litis, ni la autorización indispensable para obtener el registro de las mismas, resulta evidente que los agravios formulados por ella en los dos medios del recurso, carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Felicia M. Flete Morfa, contra la sentencia dictada el por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 7 de marzo del 2005, en relación con la Parcela No. 206-A-5 del Distrito Catastral No. 5 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho del Lic. Juan Alberto Ureña de Jesús, abogado, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. 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 1ro. de marzo del 2006, años 163E de la Independencia y 143E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández E. y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do