

SENTENCIA DEL 22 DE NOVIEMBRE DEL 2006, No. 25

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 24 de noviembre del 2005.

Materia: Laboral.

Recurrente: Luca Maurizzio Ticozzelli

Abogados: Dres. Ernesto Medina Félix, Manuel Hernández, Jesús María Castillo, Ángel Esteban Martínez Santiago y Jesús María Rijo Castillo y Lic. Fernando Concepción Cabrera.

Recurrido: Central Romana Corporation, LTD.

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

Rechaza

Audiencia pública del 22 de noviembre 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 Luca Maurizzio Ticozzelli, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 026-0178821-9, con domicilio y residencia la sección de Bayahíbe, municipio San Rafael de Yuma, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 24 de noviembre 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 a los Dres. Ernesto Medina Félix, Manuel Hernández y Jesús María Castillo, abogados del recurrente Luca Maurizzio Ticozzelli;

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 5 de diciembre del 2005, suscrito por los Dres. Ángel Esteban Martínez Santiago y Jesús María Rijo Castillo y el Lic. Fernando Concepción Cabrera, cédulas de identidad y electoral núms. 026-0062856-0, 026-0047954-3 y 026-0084399-5, respectivamente, abogados del recurrente, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Vista la Resolución núm. 2474-2006, dictada por la Suprema Corte de Justicia el 13 de junio del 2006, mediante la cual declara el defecto de la recurrida Central Romana Corporation, LTD.;

Visto el auto dictado el 20 de noviembre del 2006, por el Magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad al Magistrado Darío O. Fernández Espinal, Juez de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley No. 684 de 1934;

Vista 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;

La CORTE, en audiencia pública del 15 de noviembre del 2006, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez 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 en relación con la Parcela No. 16 del Distrito Catastral No. 10/2da. parte del municipio de Higuey, el Tribunal

de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 21 de febrero del 2005, su Decisión No. 13, cuyo dispositivo aparece en el de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 24 de noviembre del 2005, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **Alro.-** Acoge en la forma y rechaza por los motivos de esta sentencia, en cuanto al fondo, la apelación interpuesta por el señor Luca Maurizzio Ticozzelli, por medio de los Dres. Angel Esteban Martínez Santiago, Jesús María Rijo Castillo y Fernando Concepción Cabrera, contra la Decisión No. 13 dictada por el Tribunal Superior de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 21 de febrero del 2005, en relación con la Parcela No. 16, del Distrito Catastral No. 10/2da. del municipio de Higüey; **2do.-** Confirma la decisión recurrida, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones vertidas por el Dr. Julio Alejandro Cepeda Hernández y la Licda. Zoila Marcela Cedano García, en el escrito ampliatorio en representación del señor Luca Maurizzio Ticozzelli, por improcedentes, mal fundado y carentes de todas base legal; **Segundo:** Aprobar, como al efecto aprueba, las conclusiones vertidas por los Dres. Elvis Bernard Espinal y Otto B. Goico, en su escrito ampliatorio, en representación del Central Romana Corporation, Limited., por ser procedentes, estar bien fundadas y reposar sobre base legal; **Tercero:** Rechazar como al efecto rechaza la demanda en registro de mejoras planteada por el señor Luca Maurizzio Ticozzelli, en relación con la Parcela No. 16, del Distrito Catastral No. 10/2da. del municipio de Higüey, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente decisión; **Cuarto:** Ordenar, al Registrador de Títulos del Departamento de Higüey, radiar cualquier oposición que se haya inscrito sobre la parcela precedentemente señalada con motivo del presente proceso@;

Considerando, que de conformidad con lo que establece el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, en materia civil y comercial el memorial de casación, debe en principio indicar los medios en que se funda y los textos legales que el recurrente pretende que han sido violados en su perjuicio por la decisión impugnada; que dichos medios deben ser desarrollados congruentemente de modo tal que ponga en condiciones y permita a la Suprema Corte de Justicia apreciar si de los agravios formulados por el recurrente aún sea sucintamente, demuestran que en el asunto de que se trata la ley ha sido bien o mal aplicada por el tribunal que la dictó;

Considerando, que en el caso de la especie, el recurrente no enuncia ningún medio determinado de casación, ni indica cuales son los textos legales que a su entender han sido vulnerados por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, sin embargo hace numerosas consideraciones generales, con la cuales formula su inconformidad con la sentencia impugnada, que se pueden resumir en lo siguiente: a) que no existe la contradicción que señala la sentencia del Tribunal a-quo, entre la solicitud de reconocimiento del derecho de propiedad, luego de la solicitud de reconocimiento de las mejoras, ni con el hecho de que en su escrito mencionara que podía elegir la concesión de prioridad entre las vías para asegurar sus derechos sobre 88.55 tareas dentro de la Parcela No. 16 de que se trata en la presente litis; que en sus indagaciones en el curso del proceso encontró que la referida parcela no pertenecía al Central Romana Corporation, la que no tenía ni tiene certificado de título, porque mediante resolución del Tribunal a-quo del 10 de noviembre de 1937, se ordenó la cancelación del Decreto de Registro No. 2270 del 25 de marzo de 1935 y fue por eso que solicitó entonces que no solo se le reconocieran las mejoras, sino también el derecho de propiedad de las 88.55 tareas ya mencionadas que por un cuatro de siglo viene ocupando el recurrente, según alega, reuniendo así los requisitos exigidos por la Ley de Registro de

Tierras; b) que la sentencia impugnada no se refiere en nada ni a los pedimentos originales, ni a las nuevas pruebas que demuestran el derecho de propiedad del recurrente, agrega éste, con lo que se han violado los artículos 84 y 122 de la Ley de Registro de Tierras; c) que el Central Romana Corporation, no ha presentado el certificado de título que lo acredite como propietario de la parcela, una porción de la cual reclama el recurrente como propietario; d) que él adquirió esa porción de terreno hace más de 20 años y que ha cultivado la misma, introduciéndole mejoras, cercándola, en la que construyó una casa y en fin poseyéndola a título de dueño, por lo que tiene derecho a reclamar que se le reconozca el derecho de propiedad de la misma; e) que el Central Romana Corporation, nunca ha tenido posesión de dicha parcela, porque después de cancelado dichos títulos aparece otro a nombre de la desaparecida Gulf And Western American Corporation, que es el No. 82-134, en el que consta que el 28 de junio de 1982 el Instituto Agrario Dominicano (IAD) le cede y transfiere a título de permuta a dicha compañía, sin darle cumplimiento a lo que establece la ley, sin tomar en cuenta que existía una resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 1ro. de noviembre de 1937 que cancelaba el certificado de título de ese mismo año; f) que no solo se conformaron con eso sino que en el año 1966 obtuvieron otro Certificado de Título No. 96-159 en el que el Central Romana Corporation por acto del 8 de septiembre de 1966 le traspasa a título de donación al Instituto Agrario Dominicano (IAD), lo que esta institución le había permutado al Central Romana Corporation, y esta le devuelve a título de donación nuevamente al IAD los terrenos de la Parcela No. 16; que mediante el Certificado de Título No. 96-170 el IAD en fecha 3 de enero de 1996 transfiere a título gratuito a los señores Francisco Lico y Elvis Pimentel dos empleados del Central Romana Corporation la parcela en cuestión; que mediante el Certificado de Título No. 96-161 los señores Francisco Lico y Elvis Pimentel le venden a Félix Guzmán Piñero la referida parcela y sin tener calidad nunca ni haber ocupado dicha parcela ni tampoco el comprador por tratarse de personas ficticias utilizadas por el Central Romana Corporation para sus propósitos; que todas esas operaciones tanto del Central Romana Corporation como del Instituto Agrario Dominicano, y los señores Francisco Lico, Elvis Pimentel y Félix Guzmán Piñero son fraudulentas porque no se ha dado cumplimiento a lo que establece la ley de Registro de Tierras; pero, Considerando, que los jueces del fondo, para rechazar la reclamación del recurrente, presentada por él en la Parcela No. 16 del Distrito Catastral No. 10/2da. parte del municipio de Higüey, se han fundado en lo siguiente: **A**Que este Tribunal ha observado que la apelante fundamenta su impugnación, tanto en la ocupación pacífica e ininterrumpida del inmueble, como en el presunto consentimiento a los antiguos propietarios y ocupantes que levantaron mejoras; que, también alude la posibilidad del apelante de solicitar la prioridad e invoca para esos fines el principio de que **A**el Juez de la acción es el Juez de la excepción@; que los diversos alegatos, los cuales resultan entre sí contradictorios, dificultan definir el fundamento del recurso, porque hace referencia a su posesión pacífica, ininterrumpida, por más de 14 años y la solicitud de prioridad, pero también invoca el consentimiento otorgado a los causantes de los derechos que reclama; que las exigencias establecidas por la ley en un caso y el otro no son las mismas ni tampoco son aplicables las mismas disposiciones legales, porque se trata de estatutos totalmente diferentes en un caso y en otro@; Considerando, que de acuerdo con el párrafo único del artículo 127 de la Ley de Registro de Tierras: **A**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 sin autorización expresa del dueño del terreno, fomentar ni levantar mejoras en dicho terreno y si lo hace, no puede pretender ni el reconocimiento ni el registro de las mismas, 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 el caso de la especie puesto que se trata de un terreno registrado, el Tribunal de Tierras procedió correctamente al rechazar las pretensiones y reclamaciones del recurrente, puesto que todo el procedimiento establecido por la Ley de Registro de Tierras tiende precisamente a estabilizar el derecho de propiedad y los derechos reales accesorios con el registro;

Considerando, que en lo que concierne a los argumentos del recurrente en el sentido de que el Tribunal a-quo rechazó también su reclamación de reconocimiento como propietario de 88.55 tareas de terreno dentro de la mencionada parcela, no obstante estar en posesión de las mismas por más de 20 años, en la sentencia impugnada se expone como fundamento de ese rechazamiento lo siguiente: **A**Que los elementos de prueba aportados al proceso, permiten comprobar que el inmueble objeto de este recurso se encuentra registrado (certificación anexa al expediente, de fecha 3 de marzo del 2004, emitida por el Registrador de Títulos); que, en consecuencia, tres principios definen la suerte de esta apelación: el primero, establecido por el Art. 86 de la Ley de Registro de Tierras sobre el efecto aniquilador de todo derecho o reclamación que no fue presentado (a) al Juez del saneamiento, porque la adjudicación es **A**terminante y oponible a todo el mundo@; el segundo, es relativo a la autorización o consentimiento expreso, escrito y legalizado (Art. 202 de la misma ley) que se exige, para registrar una mejora de un tercero en un inmueble registrado; y el tercero, está previsto en el Art. 175 de la mencionada ley, que consagra la imprescriptibilidad de los derechos registrados; que los alegatos del recurrente no prosperarían en ninguna de las tres opciones, ya que el saneamiento inmobiliario sólo puede ser atacado por el recurso extraordinario en revisión por fraude, dentro del plazo establecido en los Arts. 137 y siguientes de la Ley de Registro de Tierras; que es por esas razones que este Tribunal ha resuelto rechazar la apelación interpuesta, como constará en la parte dispositiva de esta sentencia@;

Considerando, que el artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras, dispone expresamente lo siguiente: **A**No podrá adquirirse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho o interés que hubiere sido registrado de acuerdo con las prescripciones de esta ley; ni tendrán aplicación a la vena de terrenos registrados las disposiciones de los artículos 1674 a 1685, inclusive, del Código Civil, que disponen la rescisión de ventas en que sea perjudicado el vendedor en más de las siete duodécimas partes del verdadero valor del terreno; ni las disposiciones del Art. 2154 del mismo Código, en cuanto a la caducidad de las inscripciones de privilegios e hipotecas y a la necesidad de renovarlos antes del término establecido por la ley@;

Considerando, que de conformidad con dicho texto legal, en terrenos definitivamente saneados y registrados, sólo son invocables los derechos consagrados en la sentencia del saneamiento y el subsecuente certificado de título que es expedido al propietario del inmueble y por consiguiente, en dichos terrenos nadie puede alegar con éxito actos de posesión en los mismos, porque dichos actos no tienen ningún valor jurídico, aún cuando por negligencia, tolerancia del propietario o por cualquier otro motivo, dicha posesión se haya ejercido en un terreno registrado, la que al procederse a ella sin consentimiento, ni autorización del dueño del terreno siempre resulta ilegítima;

Considerando, que por todo lo expuesto precedentemente y el examen de la sentencia

impugnada muestra que ésta contiene motivos de hecho y de derecho en que fundamentaron los jueces del fondo su decisión, por lo cual los argumentos y agravios formulados en el recurso carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que no procede condenar en costas al recurrente, porque tal pedimento que es de interés privado, no ha podido ser formulado por la parte recurrida por haber hecho defecto.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Luca Maurizio Ticozzelli, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 24 de noviembre del 2005, en relación con la Parcela núm. 16 del Distrito Catastral No. 10/2da. parte del municipio de Higuey, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Declara que no procede condenar en costas al recurrente, en razón de que por haber hecho defecto la parte recurrida ésta no ha podido hacer tal pedimento.

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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 22 de noviembre del 2006, años 163E de la Independencia y 144E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Darío O. Fernández Espinal 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 ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do