

## SENTENCIA DEL 23 DE MAYO DEL 2007, No. 28

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 14 de julio del 2006.

**Materia:** Tierras.

**Recurrente:** Juan de la Cruz Cabrera Brito.

**Abogados:** Licdos. Carlos G. Joaquín Álvarez e Ignacio E. Medrano García.

**Recurrido:** Instituto Nacional de la Vivienda (INVI).

**Abogados:** Licda. Tilsa Gómez de Ares y Dres. José Renán Escaño y Domy Natannel Abreu Sánchez.

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

*Rechaza*

Audiencia pública del 23 de mayo del 2007.

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 Juan de la Cruz Cabrera Brito, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0140789-8, domiciliado y residente en la calle Elila Mena núm. 453, del sector de La Julia, El Manguito, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 14 de julio del 2006, 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. José Renán Escaño Calcaño por sí y por el Dr. Domy Natannel Abreu Sánchez, abogados del recurrido Instituto Nacional de la Vivienda (INVI);

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 6 de septiembre del 2006, suscrito por los Licdos. Carlos G. Joaquín Álvarez e Ignacio E. Medrano García, con cédulas de identidad y electoral núms. 001-0179357-8 y 001-1233737-3, respectivamente, abogados del 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 2 de octubre del 2006, suscrito por la Licda. Tilsa Gómez de Ares, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0157116-4, abogado del recurrido;

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;

La CORTE, en audiencia pública del 16 de mayo del 2007, 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 (Demanda en nulidad de deslinde y otros fines), en relación con las Parcelas núms. 162 y 162-A del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 24 de junio del 2005, su Decisión núm. 51, cuyo dispositivo es el siguiente: "**Primero:** Se rechaza la solicitud de suspensión de los trabajos de construcción que viene realizando el Instituto Nacional de la Vivienda dentro de la Parcela 162-A del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional solicitada por el señor Juan de la Cruz Cabrera Brito, mediante instancia de fecha 4 de marzo del 2005, por los motivos

expuestos en esta decisión; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones formuladas por el Dr. Julio Cabrera Brito en audiencia y en su escrito de conclusiones de fecha 2 de marzo del 2005 por los motivos expuestos en esta Decisión; **Tercero:** Se acogen las conclusiones formuladas por el Instituto Nacional de la Vivienda formulada a través del Dr. Tomy Abreu Sánchez en su escrito de conclusiones de fecha 8 de abril del 2005 por ser justas y reposar en pruebas legales; **Cuarto:** Se ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: Mantener con toda su fuerza y valor jurídico el Certificado de Título No. 92-3598 expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional a favor del Instituto Nacional de la Vivienda que ampara el derecho de propiedad de la Parcela 162-A del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional libre de cualquier oposición inscrita con motivo de esta litis sobre derechos registrados"; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma por el señor Juan de la Cruz Cabrera Brito, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, dictó el 14 de julio del 2006, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo dice: "**1ro.:** Se acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 8 de julio del 2005, por el Dr. José Antonio Castillo actuando a nombre y representación del señor Juan de la Cruz Cabrera Brito contra la Decisión No. 51 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 24 de junio del 2005, en relación a la litis sobre terreno registrado en las Parcelas Nos. 162 y 162 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional; **2do.:** Confirma con modificaciones la Decisión No. 51 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en fecha 24 de junio del 2005, en relación a la litis sobre terreno registrado en las Parcelas Nos. 162 y 162 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional; **Primero:** Rechaza el pedimento incidental realizado por el representante legal de Bienes Nacionales de ser excluido del presente proceso; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones formuladas por el Dr. Julio Cabrera Brito en audiencia y en su escrito de conclusiones de fecha 2 de marzo del 2005 por los motivos expuestos en esta decisión; **Tercero:** Se acogen las conclusiones formuladas por el Instituto Nacional de la Vivienda a través del Dr. Tony Abreu Sánchez en su escrito de conclusiones de fecha 8 de abril del 2005 por ser justas y reposar en pruebas legales; **Cuarto:** Se recomienda al Instituto Nacional de la Vivienda reconsiderar la propuesta realizada al señor Juan de la Cruz Cabrera Brito de facilitar un apartamento en el Proyecto Social Ciudad Agraria según lo expuesto por su representante legal en audiencia celebrada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original en relación con este caso; **Quinto:** Se ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: Mantener con toda su fuerza y valor jurídico el Certificado de Título No. 92-3598 expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional a favor del Instituto Nacional de la Vivienda que ampara el derecho de propiedad de la Parcela 162-A del Distrito Catastral No. 1 del Distrito Nacional libre de cualquier oposición inscrita con motivo de esta litis sobre derechos registrados; **Sexto:** Se ordena al Secretario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central comunicar esta decisión a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional y a todas las partes interesadas";

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada el siguiente medio: **Unico:** Violación al artículo 8, letra J) de la Constitución de la República y los artículos 216, 271 de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras del 7 de noviembre de 1947;

Considerando, que el estudio del expediente ponen de manifiesto que los argumentos o agravios formulados por el recurrente como fundamento de su recurso de casación, al confrontarlos con los que contiene la sentencia impugnada son los mismos presentados por él ante el Tribunal a-quo y que en su desarrollo se reducen en síntesis, a lo siguientes: "Que su agravio consiste en que a su representado le han destruido las casas que tenía en una extensión superficial de 11.40 tareas dentro de las Parcelas Nos. 162-A del Distrito Catastral

No. 3 Distrito Nacional y que fue desalojado de una forma arbitraria; que el tenía 40 años en ese lugar y que entró como arrendatario en el año 1962 de Bienes Nacionales, que este contrato de arrendamiento se venció, y que no lo renovó, pero que solicitó en compra ese pedazo y le requirieron pagar los planos de mensura; que la Dirección General de Mensuras Catastrales le dio un cintillo; que lo que persigue es que le devuelvan su pedazo y que anulen la resolución de deslinde; que al INVI le donaron 66 tareas y que están dentro de 150 tareas de un deslinde abusivo y en ese mismo orden de ideas tratan de demostrar que ese pedazo corresponde a su representado que la donación del INVI es del 1983 y que deslindaron en el 1992 y que su representado esta allí desde el 1961 y solicitó anular el deslinde, certificado de título y ordenar suspender los trabajos y el derecho a demandar en daños y perjuicios y que le reconozcan sus derechos de posesión o cualquier derecho real; que también compareció el señor Juan de la Cruz Cabrera Brito y manifestó todo lo transcrito en las notas estenográficas tomadas al efecto las cuales reposan en el expediente";

Considerando, que también alega el recurrente en el desenvolvimiento de su único medio de casación, que el Estado Dominicano permitió que durante 40 años el ocupara y fomentara mejoras de manera pública y a título de propietario, constituyendo esa actitud un consentimiento tácito que nunca ha sido negado y que implica el nacimiento de un derecho real accesorio por tratarse, en el caso, de un terreno del Estado Dominicano y permite al ocupante la oportunidad de oponerse al deslinde, hasta tanto se le permita regularizar su situación con Bienes Nacionales; que al no citársele para que participara en el proceso de aprobación del deslinde se ha violado el artículo 216 de la Ley de Registro de Tierras y su derecho de defensa, porque el era un posesionario de manera pacífica y pública bajo un contrato de arrendamiento; que se trata de una situación especial, porque si bien es cierto que él -el recurrente- no tenía ningún derecho real registrado dentro de la parcela de referencia, no lo es menos que había fomentado mejoras de manera pública a la vista de Bienes Nacionales, sin ser molestado; que, por tanto, al proceder el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) a desalojarlo de manera violenta ha cometido un ejercicio abusivo de derecho, a lo que se une la circunstancia de no haberle permitido demandar la nulidad del deslinde por el hecho de no tener derecho real registrado; pero,

Considerando, que en relación con lo alegado precedentemente en la sentencia impugnada consta lo siguiente: "Que frente a todo lo expuesto y los legajos del expediente este Tribunal ha podido constatar que el señor Juan de la Cruz Cabrera Brito no tiene derechos registrados en la Parcela 162 del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional; que trató de comprar el pedazo que ocupaba y donde tenía sus casas, pero que esta operación no se concretizó y Bienes Nacionales en el año 1985 donó al INVI una extensión de terrenos dentro de esta Parcela para el proyecto Ciudad Agraria; que esta Institución deslindó y surgió la Parcela 162-A del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional; que le fue expedido su Certificado de Título, documento oponible a todo el mundo, por lo tanto los alegatos de derechos de propiedad y otros pedimentos del señor Cabrera Brito no tienen sustentación jurídica viable pues en nuestro sistema registral, según lo prevé el artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras, la inscripción en el Registro de Títulos es la que da el derecho y esto ha pasado con el señor Juan de la Cruz Cabrera Brito, por lo tanto todas esas diligencias y promesas sin respuestas no pueden dejar sin efecto un Certificado de Título, sí entendemos que en este plan social de la Ciudad Agraria deben ponderar la situación del reclamante, pues se ha quedado sin tierra y sin casa; pues en terreno registrado la posesión no prescribe";

Considerando, que de conformidad con las disposiciones del artículo 173 de la Ley de Registro de Tierras: "El Certificado duplicado de Título o la constancia que se expida en

virtud del artículo 170, tendrán fuerza ejecutoria y se aceptarán en todos los Tribunales de la República como documentos probatorios de cuantos derechos, acciones y cargas aparezcan en ellos, salvo lo que se expresa en el artículo 195 de esta Ley";

Considerando, que, de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras, el Certificado de Título hace surgir a la vida pública el derecho de propiedad libre de toda impugnación, ya que la misma ley establece que este es definitivo, imprescriptible e irrevocable, que por consiguiente, sólo por medio del recurso de revisión por causa de fraude puede anonarse una sentencia de saneamiento y junto a ella el decreto de registro y el certificado de título, pero esa acción tiene que ser ejercida dentro del año de la transcripción del decreto, sencillamente porque así lo prescribe el artículo 137 de la Ley de Registro de Tierras; que en la especie, como el Estado Dominicano, era propietario del inmueble en virtud de un Certificado de Título que así lo amparaba, podía como lo hizo, donar al Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), la porción de terreno dentro de la parcela de que se trata, sin que para ello precisara del consentimiento del recurrente, quien tal como quedó establecido, no tiene derechos registrados en la misma; que nadie puede pretender con éxito adquirir por posesión detentatoria ningún derecho o interés que ya hubiese sido registrado de acuerdo con las prescripciones de la Ley de Registro de Tierras; que por tanto, las pretensiones del recurrente, en el sentido de que tenía una posesión por largo tiempo en la porción de terreno a que se contrae la presente litis sobre un terreno que él reconoce y admite que está registrado a nombre del recurrido, carecen de fundamento, más aún cuando también reconoce que sus gestiones y diligencias tendentes a adquirir por compra del Estado Dominicano, a través de la Administración General de Bienes Nacionales, resultaron inútiles y frustráneas, porque nunca obtuvo la venta en su favor de ese terreno; que por consiguiente resultan correctos los razonamientos emitidos por el Tribunal a-quo en su sentencia; Considerando, que el artículo 216 de la Ley de Registro de Tierras, dispone expresamente lo siguiente "Cualquier adjudicatario de derechos determinados sobre un inmueble registrado en comunidad podrá solicitar del Tribunal Superior de Tierras el deslinde de la porción que le corresponde, en cuyo caso dicho Tribunal, después de recibir los planos aprobados por la Dirección de Mensuras Catastrales, ordenará la expedición de nuevos Certificados de Título para las parcelas que resulten de ese deslinde";

Considerando, que de los términos del ese texto legal resulta evidente que para poder solicitar al Tribunal Superior de Tierras, el deslinde de una porción de terreno es condición indispensable que el solicitante sea adjudicatario de la misma o éste provisto de la correspondiente carta constancia, es decir, que sea, propietario con derecho al registro de la misma o que ya éste registrado en el Registro de Títulos correspondiente como titular del derecho que aspira sea individualizado con el deslinde; que, como en la especie, tal como lo expresa el Tribunal a-quo en la sentencia impugnada, el recurrente ni es adjudicatario, ni tiene derechos registrados en la parcela de que se trata, no podía impedir que la parte recurrida procediera, como lo hizo, al deslinde de la porción de terreno en discusión, conforme a la ley;

Considerando, que en cuanto a las mejoras que alega el recurrente que construyó en dicho terreno, procede declarar que de acuerdo con lo propuesto en 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; que cuando se trata de terrenos registrados, como ocurre en el presente caso, ninguna persona puede, sin autorización expresa del dueño del terreno, levantar mejoras en el mismo, puesto que no siendo posible en terreno registrado que es imprescriptible, levantar mejoras, ni realizar acto

alguno de posesión en perjuicio del dueño, quien así actúa pierde todo derecho a formular reclamación sobre dichas mejoras; que la circunstancia de que ni el Estado Dominicano, ni su dependencia la Administración General de Bienes Nacionales, le prohibiera, ni formulará oposiciones, ni reclamaciones al recurrente mientras éste procedía a la construcción de las mejoras que alega fomentó en dicho terreno, no cambia la situación, porque el hecho de que el terreno estuviera registrado a nombre del Estado Dominicano, en ese momento en que se fomentan dichas mejoras, obligaba al recurrente a obtener del propietario, en la especie el Estado, la autorización expresa para poder reclamar el reconocimiento y registro de las mismas y no lo hizo; que, por todo lo expuesto, resuelta evidente que la sentencia impugnada no contiene las violaciones alegadas por el recurrente en su único medio de casación, el que por tanto carece de fundamento y debe ser desestimado y en consecuencia rechazado el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Juan de la Cruz Cabrera Brito, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 14 de julio del 2006, en relación con las Parcelas Nos. 162 y 162-A del Distrito Catastral No. 3 del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Declara que no ha lugar a condenar en costas al recurrente, en razón de que la parte recurrida no ha hecho tal pedimento y por tratarse de un asunto de interés privado dicha condenación no puede ser impuesta de oficio;

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 23 de mayo del 2007, años 164° de la Independencia y 144° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, 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](http://www.suprema.gov.do)