

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 20 de noviembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Dionicio Antonio Flete Matías.

Abogados: Lcdos. Ricardo Ureña Cid y Robert Darío Peralta Peña.

Recurrido: Pedro García Rodríguez.

*Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.*

#### EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, juez presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **8 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Dionicio Antonio Flete Matías, contra la sentencia núm. 201500532, de fecha 20 de noviembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 2 de marzo de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Dionicio Antonio Flete Matías, dominicano, domiciliado y residente en la autopista Duarte km 12 ½, núm. 29, distrito municipal Ortega, municipio Moca, provincia Espaillat; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Ricardo Ureña Cid y Robert Darío Peralta Peña, con estudio profesional, abierto en común, en la calle Boy Scout, edif. núm. 15, aptos. 10, 11, 12, 13 y 14, segunda planta, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la intersección formada por las calles Juan Isidro Ortega y José Ramón López núm. 84 (altos), sector Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional, oficina del Lcdo. José Altagracia Marrero Novas.

Mediante resolución núm. 3963-2018, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el 12 de febrero de 2019, se declaró el defecto de la parte recurrida Pedro García Rodríguez.

Mediante dictamen de fecha 2 de julio de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso.

La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 30 de octubre de 2019, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

##### II. Antecedentes

Pedro García Rodríguez incoó una litis sobre derechos registrados en reconocimiento de mejora construida dentro del inmueble identificado como parcela núm. 2, Distrito Catastral núm. 15, municipio

Moca, provincia Espaillat, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, la sentencia núm. 01632013000431, de fecha 12 de septiembre de 2013, mediante la cual: *rechazó el medio de inadmisión referente a la falta de calidad del demandante principal y ordenó el registro de la mejora.*

La referida decisión fue recurrida por Dionicio Antonio Flete Matías, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, la sentencia núm. 201500532, de fecha 20 de noviembre de 2015, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Acoge en la forma y rechaza en el fondo el Recurso de Apelación interpuesto por ante la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Moca, en fecha 31 de octubre del 2013, por los Licdos. Ricardo Ureña Cid y Robert Darío Peralta Peña, en nombre y representación del señor DIONICIO ANTONIO FLETE MATIAS. **SEGUNDO:** Confirma la Sentencia No. 01632013000431 de fecha 12 de septiembre del 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espaillat, relativo a la Litis Sobre Derechos Registrados (Reconocimiento de Mejora) en la Parcela No. 2, del Distrito Catastral No. 15, del Municipio de Moca, Provincia Espaillat. **TERCERO:** Condena a la parte recurrente, SR. DIONICIO ANTONIO FLETE MARIAS al pago de las costas del procedimiento, a favor de los LICDOS. EDDY RAMON GARCIAL GIL y ROBERT GOMEZ (sic).*

*III. Medios de casación:*

La parte recurrente Dionicio Antonio Flete Matías invoca en sustento del recurso de casación los siguientes medios: "**Primer Medio:** Interpretación desnaturalizada de los hechos de la causa. **Segundo Medio:** El tribunal se aportó de las disposiciones legales y Jurisprudenciales que rigen la materia para darle al caso que nos ocupaba una aplicación de íntima convicción. Violación de los artículos 28, 29 y 30 de la Ley 108-05.- Violación del artículo 127 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

### **Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, el artículo 1 de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Para apuntalar su segundo medio de casación, el cual se examina en primer término por resultar útil a la solución que se dará al caso, la parte recurrente alega que el legislador ha sido claro y preciso en señalar cuáles condiciones son necesarias para que en un tercero pueda construir una mejora en un terreno registrado y llamarse titular de ella, es decir, debe constar por escrito tal decisión y así el Registrador de Títulos puede expedir, a su favor, el certificado de título que le acredite el derecho de propiedad de esa mejora; que ante el tribunal *a quo* la parte recurrida no depositó ningún documento de características auténticas mediante el cual pueda demostrar que la mejora reclamada y existente sobre los terrenos propiedad de Dionicio Antonio Flete fue construida con el consentimiento de su titular; peor aún, pretende que se atribuya derechos sobre algo de lo que no es titular, en tanto todas las edificaciones, incluyendo la casa familiar fueron construidas por Dionicio Antonio Flete, ocupando una de ellas el reclamante por el vínculo laboral que existió entre las partes, tal como al efecto lo señala la sentencia dictada por la Corte de Trabajo de la Vega y ha sido reconocido por el recurrido en su demanda en reconocimiento de mejora; que en nuestra legislación no existe disposición legal que le permita a un tribunal reconocer el derecho de una mejora en un terreno registrado, que no sea mediante la declaración por escrito y de manera auténtica de la voluntad del titular de ese derecho; que en la especie, es un hecho comprobado y así lo manifiesta el tribunal *a quo*, que Pedro García no cuenta con ningún documento que le haya autorizado levantar ningún tipo de mejora sobre la propiedad del recurrente, ya que el único vínculo que tenía con este era la calidad de empleado, tal como se pone de manifiesto en los documentos

que acompañan la presente instancia, pero más aún, el recurrido no ha invertido un solo centavo en levantamiento de mejora, ya que tal y como lo hemos señalado, fueron construidas por el propietario del inmueble.

La valoración de los aspectos mencionados requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso, ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Pedro García Rodríguez, alegando ser propietario de la mejora construida en la parcela núm. 2, Distrito Catastral núm. 15, municipio Moca, provincia Espaillat, incoó una litis en reconocimiento de mejora contra Dionicio Antonio Flete Matías, en calidad de propietario del inmueble, quien sostuvo en su defensa que todas las mejoras construidas en dicha parcela son de su propiedad y que el demandante solo ocupaba una, en su calidad de trabajador y que luego de la ruptura de dicho contrato, que concluyó con decisiones del tribunal laboral, ha solicitado la entrega de dicha vivienda; que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Original de Moca, dictó en fecha 12 de septiembre de 2013, la sentencia núm. 01632013000431, a favor del demandante Pedro García Rodríguez ordenando el registro de la mejora sustentado en que los recibos de pagos de materiales de construcción figuran a su nombre y las declaraciones de testigos evidenciaban que el demandado autorizó verbalmente a su trabajador a construir la mejora en su propiedad, sin que manifestara oposición a la misma durante ese tiempo; b) que no conforme con esa decisión, el demandado Dionicio Antonio Flete Matías, recurrió en apelación, sustentado en su calidad de propietario de la parcela y de la mejora reclamada, recurso que fue rechazado y confirmado el registro de la mejora, mediante la sentencia que hoy se recurre en casación.

Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"Que conforme a las piezas y documentos que obran en el expediente se ha podido establecer que el SR DIONICIO FLETE es propietario dentro de la Parcela No.2 del D.C. No. 15 de Moca, amparado en la constancia anotada emitida por el Registrador de Títulos de Moca el 22 de noviembre de 1988, de una porción de 01 Ha., 63 As., 50.32 Cas. Que el SR. PEDRO GARCIA solicita que se registre a su nombre la mejora consistente en una casa de block, la cual construyó sobre una porción de 300.00 metros autorizando verbalmente por el SR. DIONICIO FLETE. Que el SR. DIONICIO FLETE a través de su abogado ha manifestado que todas las mejoras construidas en esta parcela son de su propiedad y que PEDRO GARCÍA solo ocupaba una de ellas en calidad de trabajador; sin embargo, los recibos de pago por concepto de materiales de construcción figuran a nombre de PEDRO GARCIA y el testimonio tanto de la persona que midió la porción de terreno como de los testigos vecinos de la comunidad, dan cuenta de que el propietario de esta parcela autorizó verbalmente a su trabajador PEDRO GARCIA a construir una casa en su terreno y que éste la construyó con recursos propios. Que como manifiesta el Juez *a quo* en su sentencia: *"El hecho de que manera notoria el demandante construyera dentro de la propiedad del demandado la construcción indicada, a la vista de todo el mundo y permitida por el último, quien durante todo el tiempo del levantamiento de la obra no hizo nada al respecto para oponerse a la misma, tiempo este estipulado en más de 6 años, indica que ciertamente, tal como fue apreciado y declarado por los comparecientes, el demandado permitió y reconoció, aunque no de manera escrita el fomento de la mejora que se solicita su inscripción."* En efecto, el hecho de no haber dado cumplimiento a lo que dispone el artículo 127 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, para registrar una mejora a favor de un tercero se necesita el consentimiento expreso y por escrito del propietario del terreno; no puede ser un obstáculo para que el tribunal en un proceso contradictorio pueda esclarecer y apreciar de los hechos de la causa, el consentimiento expreso de manera verbal otorgado por el propietario a favor de un tercero; interpretando ese tribunal que las disposiciones contenidas en el artículo 127 de Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original son imperativas en un proceso administrativo de solicitud de anotación de mejoras en un terreno registrado a favor de terceros, pero, en un proceso contradictorio, los jueces tienen la libre apreciación y valoración de las pruebas aportadas para el esclarecimiento de la verdad. Que de acuerdo con nuestra jurisprudencia producto

de la transformación del antiguo Estado Legal de Derecho por el vigente Estado Constitucional de Derecho, el ordenamiento jurídico dominicano se sustenta actualmente en la defensa de ciertos principios y valores que trascienden al imperio de la Ley, como lo es el principio de justicia (Suprema Corte de Justicia, Sentencia del 10 de septiembre del 2014, expediente No.200-4797); que fundamentado precisamente en el Principio Constitucional de Justicia, este tribunal al igual como lo hizo el Tribunal a-quo considera, que aunque el propietario de esta parcela no otorgo su consentimiento por escrito para el registro de mejoras a favor del recurrido, de la valoración de los recibo de pago depositados y de las declaraciones de los testigos, así como de la negativa del recurrente a comparecer personalmente a este tribunal para someterse a un interrogatorio, le ha permitido a este tribunal comprobar dicho consentimiento y como consecuencia de esto reconocer el derecho que tiene el recurrido sobre las mejoras por el construidas; de aceptar lo contrario daría lugar a un enriquecimiento sin causa a favor del propietario del terreno" (sic).

La sentencia impugnada pone de relieve que para rechazar el recurso de apelación y confirmar el reconocimiento de mejora acogido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Espaillat, el tribunal *a quo* concluyó en el sentido de que las disposiciones contenidas en el artículo 127 de Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original solo son aplicables en un proceso administrativo de solicitud de anotación de mejoras, no así de un terreno registrado a favor de terceros, agregando además, que en un proceso contradictorio, los jueces tienen la libre apreciación y valoración de las pruebas aportadas para el esclarecimiento de la verdad.

El Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, que es la norma que regula el reconocimiento de mejora en terreno registrado, dispone en su artículo 127 lo siguiente: "*Cuando se trate de inmuebles registrados, sólo 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.*" Que contrario a lo aducido por el tribunal *a quo*, la norma que regula el reconocimiento de mejoras en terrenos registrado es explícita al indicar la necesidad de que sea aportado un acto que demuestre el consentimiento expreso y por escrito del titular de los derechos, en el caso que nos ocupa para la realización de la inscripción de la mejora edificada dentro de la parcela núm. 2, Distrito Catastral núm. 15, municipio Moca, provincia Espaillat, nunca existió consentimiento escrito por parte de su propietario, tal como fue planteado por el hoy recurrente ante el tribunal *a quo* y admitido por el propio tribunal en el folio 84 de su decisión.

Que ha sido criterio constante de esta Tercera Sala que: "*según el artículo 127 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, solo 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*".

Que, si bien a los jueces tienen la libre apreciación y valoración de las pruebas para el esclarecimiento de la verdad, estas deben demostrar la procedencia del derecho reclamado, con base a lo que establezca la ley y los reglamentos en la materia en el caso sometido ante los jueces del fondo, la existencia de un acto por escrito que permitiera generar el derecho reclamado, como era la inscripción de la mejora. En ese sentido, el tribunal *a quo*, lejos de realizar una correcta aplicación de los principios constitucionales y el criterio jurisprudencial como sostiene en su decisión, incurrió en las violaciones denunciadas por el recurrente en el medio que se examina.

Todo lo antes expuesto revela, que el tribunal *a quo*, al rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia impugnada estableciendo, de manera categórica, la legalidad de la inscripción de la mejora sin tomar en cuenta los aspectos antes descritos, incurrió en falta de aplicación de la ley, específicamente del artículo 127 del aludido reglamento; en consecuencia, procede casar la sentencia impugnada, sin necesidad de examinar los demás aspectos y medios de casación planteados.

De acuerdo con la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y

categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Conforme con lo previsto en el artículo 65, numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquier otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, lo que aplica en el presente caso.

*V. Decisión*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

**FALLA**

**PRIMERO:** CASA la sentencia núm. 201500532, de fecha 20 de noviembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. Cesar José García Lucas, Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, 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.poderjudici](http://www.poderjudici)