
Sentencia impugnada:	Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 21 de diciembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Matías Severino Abad.
Abogados:	Licda. Victorina Puntiel Ventura y Dr. José Alt. Peña Abreu.
Recurrido:	Carlos José Álvarez Balcácer.
Abogado:	Lic. Domingo Santana Gil.

Juez ponente: Mag. 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, 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 **16 de diciembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Matías Severino Abad, contra la sentencia núm. 1399-2018-S-00165, de fecha 21 de diciembre de 2018, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 8 de febrero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por la Licda. Victorina Puntiel Ventura y el Dr. José Alt. Peña Abreu, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-074021-8 y 001-0888281-2, con estudio profesional abierto en la calle Juan Pablo Pina, edif. Núm.41, local núm. 6, 1er, nivel sector Villa Consuelo, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Matías Severino Abad, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 005-0033818-1, domiciliado y residente en la calle Central núm.23, sector Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 5 de abril de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Domingo Santana Gil, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1235922-9, con estudio profesional abierto en la avenida Jacobo Majluta, Plaza Charle, núm. 18-C, Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, Santo Domingo, actuando como abogado constituido de Carlos José Álvarez Balcácer, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0089445-0, domiciliado y residente en Santo Domingo Distrito Nacional;

3. Mediante dictamen de fecha 25 de septiembre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 23 de noviembre de 2020 integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Anselmo

Alejandro Bello F., y Rafael Vásquez Goico, asistidos de la secretaria y del alguacil de estrados.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de deslinde, subdivisión y reconocimiento de mejora, La Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 1270-2017-S-00263, de fecha 30 de noviembre de 2017, en relación con la parcela núm. 400542373602, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, la cual *rechazó la demanda en nulidad de deslinde, subdivisión, reconocimiento de mejora incoada por Matías Severino Abad y además rechazó la demanda reconventional planteada por Carlos José Álvarez Balcácer parte demandada.*

6. La referida decisión fue recurrida en apelación de manera parcial por Matías Severino Abad, mediante instancia de fecha 16 de enero de 2018, dictando la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 1399-2018-S-00165, de fecha 21 de diciembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado por el señor Matías Severino Abad, en contra de la sentencia núm. 1270-2017-S-00263, de fecha 30 de noviembre de 2017, dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original, del Distrito Nacional, con ocasión de la demanda de nulidad de deslinde, subdivisión y reconocimiento de mejora, correspondiente a la parcela núm. 400542373730, Santo Domingo Norte, por haber sido incoado conforme a los cánones procesales aplicables a la materia. SEGUNDO:* *ACOGE en cuanto al fondo, el recurso de apelación de que se trata, atendiendo a los motivos desarrollados en la presente sentencia, en consecuencia, REVOCA la sentencia núm. 1270-2017-S-00263, de fecha 30 de noviembre de 2017, dictada por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en cuanto a los ordinales primero y tercero. TERCERO:* *RECHAZA, en cuanto al fondo, la demanda primigenia presentada por el señor Matías Severino Abad, por los motivos expuestos. CUARTO:* *CONDENA a la parte recurrente, señor Matías Severino Abad, al pago de las costas procesales generadas con ocasión de la presente instancia, ordenando su distracción a favor y provecho del Lic. Domingo Santana Gil, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. QUINTO:* *ORDENA a la secretaría de este tribunal publicar la presente decisión, y comunicar la misma a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales y al Registro de Títulos correspondiente a los fines de ejecución de la presente sentencia, y de que se levante la inscripción provisional originada en ocasión de la presente litis. (sic).*

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos. **Segundo medio:** Desconocimiento de petición legal de reconocimiento de mejora. **Tercer medio:** Falta de Base Legal. **Cuarto medio:** Violación a la Constitución derecho al debido proceso” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

8. 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, al 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.

9. Para apuntalar su primer, segundo y tercer medios de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* no ponderó ni apreció el alcance de los documentos aportados en la instrucción del recurso de apelación incoado ante el tribunal de alzada, en violación al artículo 1124 del Código Civil, e incurrió en una desnaturalización de los hechos y documentos depositados por el hoy recurrente al rechazar la nulidad de deslinde, subdivisión y reconocimiento de mejora, sin hacer constar en su sentencia el estudio de cada una de las piezas

aportadas por el hoy recurrente Matías Severino Abad, principalmente los documentos referente al reconocimiento de mejora, como son: el depósito de los actos de ventas, declaraciones juradas núms. 16-08, 19-96 y 26-02, notarizados por el Dr. Rafael Santana María y además las facturas de compras depositadas en el inventario de fecha 17 de mayo de 2018, a nombre de Matías Severino Abad, correspondiente a la construcción de la mejora, los cuales el tribunal *a quo* no se pronunció no obstante pedimento formal, dejando en un limbo jurídico el reconocimiento de mejora perteneciente a Matías Severino Abad; asimismo incurre en falta de base legal el rechazo de la presente demanda en nulidad, no obstante comprobarse que dichos trabajos técnicos de deslinde no fue notificado al hoy recurrente Matías Severino Abad, en violación al principio de publicidad establecido en la Ley 108-05 y la resolución núm. 628-2009, contenido del Reglamento General de Mensuras Catastrales, que establecen el procedimiento para la publicidad de los trabajos técnicos.

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

“[...] Por todo lo antes dicho, es evidente que el proceso de deslinde que diera lugar a la emisión del certificado de título que se pretende anular, no fue realizado en apego al debido proceso exigido por la Constitución de la nación, como garantía de todos, salvaguardando que de forma mínima se tutelen los posibles derechos envueltos; pues, como expresáramos, era una obligación de la parte recurrida, persiguiendo y beneficiaria del proceso de deslinde del cual emanó la orden judicial de emisión del certificado de título hoy cuestionado, presentar las evidencias de haber cumplido con el principio de publicidad, colocando a la parte ocupante del inmueble en la capacidad de conocer, escrutar, participar e intervenir en el mismo, o de cualquier forma accionar [...] Sin embargo, partiendo de la documentación controvertida, ha valorado esta Corte, que devendría en infructuosa la nulidad del deslinde y del certificado de título emitido como consecuencia del mismo, toda vez que, el señor Matías Severino Abad, recurrente y ocupante, no ha podido exhibir a esta alzada, ningún derecho sobre el referido inmueble, en atención a que, tratándose de terrenos registrados, la ocupación pacífica e ininterrumpida que alea es incapaz de generar derechos que destruyan o aminoren el derecho de propiedad registrado y reconocido por el Estado.

11. En otra parte, sigue fundamentando su decisión el tribunal *a quo* mediante los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“[...] Por el contrario, al ser el derecho de propiedad de raigambre constitucional, habiendo constatado que le señor Carlos José Álvarez Balcácer ostenta tales derechos desde el 25 de abril del año 1995, el Estado dominicano le adeuda protección al mismo; imponiéndose en la especie, sopesar los efectos de la sentencia que se procura. Y es que, como se comprueba, el ciudadano Matías Severino Abad, fundamenta sus derechos de reconocimiento de mejora, en un contrato de venta del 16 de agosto del año 1996, mediante el cual adquirió la posesión del inmueble de manos de un ciudadano de nombre José Valentín, quien avaló su supuesto derecho de propiedad por haber construido una mejora y haber ocupado sin perturbación alguna por más de diez años; por lo que, resultaría ineficaces las acciones que en cualquier sentido pudiera desplegar.

12. La valoración de los medios planteados y el análisis de la sentencia hoy impugnada revelan, que la demanda primitiva se sostiene en una solicitud de nulidad de deslinde y reconocimiento de mejora por la parte hoy recurrente Matías Severino Abad, quien adquirió el derecho por posesión de José Valentín mediante contrato de venta de fecha 16 de agosto de 1996; en ese sentido la parte hoy recurrente indica, que el tribunal *a quo* no ponderó y desnaturalizó los medios de pruebas presentados ante ellos, los cuales tenían como objetivo demostrar y sustentar sus pretensiones; sin embargo, el análisis de la sentencia impugnada permite comprobar que el tribunal *a quo* indicó en su sentencia, que realizó un análisis de todos los medios de pruebas presentados ante ese plenario, estableciendo el alcance de los elementos de pruebas aportados y evidenciando a través de hechos comprobables y motivos eficientes, que el inmueble sobre el cual se pretende la nulidad de un deslinde y el reconocimiento de mejora, se encuentra registrado a favor del recurrido Carlos José Álvarez Balcácer desde el 25 de abril de 1995, mientras que el hoy

recurrente adquirió mediante contrato de venta de fecha 16 de agosto de 1996, un derecho de posesión de manos del señor José Valentín, quien no es propietario ni tiene derechos registrados ni por registrar dentro del inmueble en litis, por lo que no podía tener eficacia sus pretensiones.

13. En casos como estos, esta Tercera Sala ha establecido mediante jurisprudencia constante que: *La persona que levanta mejoras en terrenos registrados 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*; en esa misma línea argumentativa esta Tercera Sala estableció que: “Las posesiones de terrenos que se encuentran registrados no generan derechos ni pueden sus ocupantes beneficiarse de la prescripción establecida en el artículo 2262 del Código Civil, independientemente de que dichos terrenos estén o no abandonados, toda vez que los titulares de derechos que fueron adquiridos de conformidad con la ley y que se encuentran debidamente registrados no pueden ser despojados de ellos mediante ocupaciones, cuya precariedad es definitiva, sin importar ni el tiempo de ocupación ni que en los inmuebles se encuentren mejoras” (sic).

14. En ese orden, el hecho de que los jueces del fondo no hayan particularizado la ponderación de cada uno de los documentos presentados en el proceso, no supone ni evidencia *prima facie*, que no hayan sido valorados, ya que el tribunal *a quo* estableció como punto fundamental que el terreno sobre el cual se solicita la nulidad de deslinde y el reconocimiento de mejora se encuentra registrado desde el año 1995, a favor del recurrente; que la calidad sobre la cual se sustenta la demanda es por una posesión adquirida a una persona distinta al titular del derecho; en ese sentido, la parte hoy recurrente no expone de manera eficiente la relevancia de los documentos aportados para destruir, no solo los hechos comprobados por los jueces del fondo, sino la certeza y valor probatorio del certificado de título que ampara el inmueble en litis.

15. En casos similares esta Suprema Corte de Justicia ha establecido de manera constante que: “Nadie puede prevalecerse en justicia de sus propias afirmaciones para derivar derechos en beneficio de su causa. Conforme al artículo 1315 del Código Civil, los hechos alegados deben ser establecidos por medios de prueba idóneos”

16. Si bien la parte recurrente expuso que no fue notificado para la realización de los trabajos de deslinde, situación constatada por el tribunal *a quo*, este hecho por sí solo no puede generarle beneficio alguno cuando de elementos probatorios se pudo comprobar, que el recurrente no se encuentra dotado de un derecho legítimo para su impugnación, máxime cuando el recurrente solicitó en sus conclusiones al fondo, la realización de nuevos trabajos de deslinde con el objetivo de que la mejora construida en el inmueble objeto de litis sea registrada a su favor, lo que lleva a determinar a través de un criterio de razonabilidad, que la irregularidad aparente sustentada como base para anular los trabajos de deslinde a favor del titular del derecho, pierde eficacia al evidenciarse de quien solicita la nulidad del inmueble ocupado de manera ilegítima, situación que no puede generar derechos ni impedir el goce y disfrute del inmueble a favor de su propietario.

17. Los criterios antes indicados y los motivos que sustentan la sentencia permiten a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia comprobar, que contrario a lo indicado por la parte hoy recurrente, el tribunal *a quo* no incurrió en los vicios invocados, estableciendo motivos suficientes y conforme sobre derecho el punto en cuestión, otorgando como correspondía el verdadero alcance jurídico a los documentos presentados ante ellos, por lo que procede rechazar los medios aquí analizados.

17. Para apuntalar su cuarto medio de casación la parte recurrente, alega en esencia, que el tribunal *a quo* violó con su sentencia la tutela judicial efectiva y el debido proceso establecido en el artículo 69 de la Constitución dominicana, estableciendo que existen elementos que comprueban la violación a la constitución, sin embargo, no expone de qué manera o bajo que fundamentos el tribunal *a quo* vulneró el precepto constitucional, lo que impide a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ponderar el presente medio, en consecuencia, deber ser declarado el medio analizado, inadmisibles.

18. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes, que justifican la decisión adoptada, procediendo rechazar el recurso de casación.

19. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas de procedimiento.

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, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Matías Severino Abad contra la sentencia núm. 1399-2018-S-00165, de fecha 21 de diciembre del 2018, dictada por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Domingo Santana Gil abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.