

## SENTENCIA DEL 25 DE OCTUBRE DE 2017, NÚM. 5

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 9 de diciembre del 2015.
Materia:	Tierra.
Recurrentes:	Sucesores de Delfín Adán Burgos Deschamps y María Mateo de Burgos.
Abogados:	Dres. Bernardo Castro Luperón, Francisco Antonio Trinidad Medina, Ernesto Medina Feliz y Lic. José R. López.
Recurrida:	sucesores de Victoria Faina Burgos Deschamps.
Abogados:	Lic. Juan Antonio Hernández Díaz y Licda. Francisca Antonia Hernández Díaz.

### SALAS REUNIDAS

*Casan*

Audiencia pública del 25 de octubre del 2017.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública, la sentencia siguiente:

**SOBRE EL RECURSO DE CASACIÓN** contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 9 de diciembre del 2015, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por los sucesores de Delfín Adán Burgos Deschamps y María Mateo de Burgos, señores:

- 1) YBET VICTORIA BURGOS MATEO, dominicana, mayor de edad, provista de la cédula de identidad y electoral No. 001-0378945-9, domiciliada y residente en la casa marcada con el No. 6, de la Calle Nizaito, Cancino Primero, Municipio Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo;
- 2) LUÍS ALBERTO MATEO, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula de identidad y electoral No. 001-0379111-7, domiciliado y residente en la casa marcada con el No. 6, de la Calle Nizaito, Cancino Primero, Municipio Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo;

Quienes actúan por conducto de sus abogadas constituidas LICDAS. AMPARO LIRIANO CARABALLO Y JUANA MARÍA RODRÍGUEZ, dominicanas, mayores de edad, abogadas de los tribunales de la República, provistas de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0382518-8 y 001-0378945-9, respectivamente, miembros activos del Colegio de Abogados de la República Dominicana, con estudio profesional abierto permanentemente en el Edificio "F" marcado con el No. 242, Apto. 402 de la Avenida 27 de Febrero, del Sector San Carlos en el Distrito Nacional;

OÍDOS (AS):

- 1) Al alguacil de turno en la lectura del rol;

VISTOS (AS):

- 1) El memorial de casación depositado, el 11 de febrero del 2016, ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual los recurrentes interponen su recurso de casación, por intermedio de sus abogados, Dr. Bernardo Castro Luperón, Lic. José R. López, Dr. Francisco Antonio Trinidad Medina y Dr. Ernesto Medina Feliz;

- 2) El memorial de defensa depositado, el 9 de marzo del año 2016, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo de los licenciados Juan Antonio Hernández Díaz y Francisca Antonia Hernández Díaz, quienes actúan a nombre y representación de los recurridos sucesores de Victoria Faina Burgos Deschamps, señoras Nidia Maritza Ramos e Ivelisse M. Ramos;
- 3) La Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997;
- 4) Las demás disposiciones legales hechas valer en ocasión del recurso de casación de que se trata;
- 5) El auto dictado en fecha tres (3) de agosto del año dos diecisiete (2017), mediante el cual el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, se llama a sí mismo, en su indicada calidad, conjuntamente con los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, Edgar Hernández Mejía, Manuel Alexis Read Ortiz y Blas Rafael Fernández, jueces de esta Suprema Corte de Justicia, para integrar Las Salas Reunidas en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes No. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 5 de abril del 2017, estando presentes los jueces: Miriam Germán Brito, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco, Jueces de la Suprema Corte de Justicia; y los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez, Juez Presidente de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, Anselmo Alejandro Bello Ferreras y Samuel Arias Arzeno, Jueces de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, y Guillermina Marizán, Jueza Presidenta de la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere son hechos constantes los siguientes:

- 1) Con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados con relación a las Parcelas núm. 84-A-10, del Distrito Catastral núm. 16, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 22 de abril del 2008, su Decisión núm. 1614, cuyo dispositivo es el siguiente:

*“Primero: Rechaza la instancia de fecha 3 de febrero del año 2006, a los fines de conocer de la litis sobre derechos registrados, promovida por el Dr. Sabino Quezada de la Cruz, quien actúa en nombre y representación de la señora María Mateo de Burgos y Delfín Adan Burgos, con relación a la Parcela núm. 84-A-4, del Distrito Catastral núm. 16 del Distrito Nacional, por los motivos expresados en el cuerpo de la presente decisión; Segundo: Se rechazan las conclusiones de la Dra. Orietta Miniño Simó, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente”;*

- 2) Sobre los recursos de apelación interpuestos contra la precitada decisión, en fechas 30 de mayo del 2008, por la Licda. Orietta Miniño Simo, en representación de Victoria Fajina Burgos Deschamps y el segundo el 9 de julio del 2008, por el Dr. Sabino Quezada de la Cruz, en representación de María Mateo Vda. Burgos y los Sucesores de Delfín Adán Burgos Deschamps, intervino la sentencia dictada por el Tribunal Superior de tierras del Departamento Central, el 29 de octubre de 2009, cuyo dispositivo es el siguiente:

*“Primero: Acoge en cuanto a la forma y rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por la Licda. Orietta Miniño Simó, actuando a nombre y representación de la señora Victoria Fajina Burgos Deschamps, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; Segundo: Se acoge en cuanto a la forma y en parte en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por la parte recurrente que representa a la señora María Mateo Vda. Burgos y Sucesores del finado Delfín Adán Burgos Deschamps, por los motivos*

expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Tercero:** Rechaza las conclusiones del representante legal de los sucesores de la finada Victoria Fajina Burgos Deschamps, por falta de sustentación jurídica; **Cuarto:** Acoge en parte las conclusiones presentadas por el representante legal de la parte recurrente, que representa a la señora María Mateo Vda. Burgos y Sucesores del finado Delfín Adán Burgos Deschamps; **Quinto:** Revoca la Decisión núm. 1614, de fecha 22 del mes de abril del año 2008, dictada por la Juez Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, corregida por la Decisión núm. 819, de fecha 25 del mes de marzo del año 2009, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Sexto:** Se ordena que se evalúe la casa que fue remodelada por el señor Delfín Adán Burgos Deschamps, casado con la señora María Mateo de Burgos (inmueble ubicado dentro de los 209 mts<sup>2</sup>., de la Parcela núm. 80-A-10 del Distrito Catastral núm. 16, del Distrito Nacional, que es propiedad de la señora Victoria Fajina Deschamps y hoy de sus sucesores), y se le entregue a la esposa superviviente señora María Mateo de Burgos y los sucesores del finado Delfín Adán Burgos Deschamps, el cincuenta por ciento (50%) de dicho valor para que sea dividido de acuerdo a las disposiciones legales, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **Séptimo:** Se levanta acta de que María Mateo Vda. Burgos y Sucesores del finado Delfín Adán Burgos Deschamps, no son intrusos en el inmueble de la hoy finada Victoria Fajina Burgos Deschamps, pues están allí por remodelación de esa casa con la aquiescencia, de que dio esta señora hoy finada; **Octavo:** Se compensan las costas del procedimiento”;

- 3) Que dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión del 5 de junio del año 2013, mediante la cual casó la decisión impugnada al considerar que los jueces incurrieron en el vicio de desnaturalización de los hechos y falta de base legal, al reconocer que no existía autorización expresa de la propietaria conforme lo exigía el artículo 127 de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, para luego sustentar el derecho de ocupación y copropiedad de la mejora en base a una autorización implícita la cual no está prevista en la ley;
- 4) Que a los fines de conocimiento del envío dispuesto, fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, dictó la sentencia ahora impugnada, de fecha 9 de diciembre del año 2015, siendo su parte dispositiva la siguiente:

*“Primero:* Acoge en cuanto a la forma los recursos de apelación interpuesto en fecha treinta (30) de mayo y nueve (09) de junio del año 2008; en cuanto al fondo rechaza el Recurso de Apelación Parcial y acoge el Recurso de Apelación Principal, en contra de la sentencia marcada con el No. 1614, emitida en fecha 22 de abril del año 2008, por la 5ta. Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos precedentemente expuestos; **Segundo:** Acoge las conclusiones de la parte recurrente principal los Sucesores de la finada Victoria Fajina Burgos Deschamps, señoras Nidia Maritza Ramos e Ivelisse Mercedes Ramos, representada por sus abogados los Dres. Calixto Juliao Pokels, Francisca Antonia Hernández Díaz y el Lic. Juan A. Hernández Díaz y en consecuencia revoca por los motivos precedentemente expuestos, la sentencia marcada con el No. 1614, de fecha veintidós (22) de abril del año 2008, dada por la 5ta Sala, del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, relativa a la Parcela No. 84-A-10, del D.C. No. 16, del Distrito Nacional; **Tercero:** Rechaza las conclusiones de la parte recurrente incidental, los Sucesores del Finado Delfín Adán Burgos Deschamps, Sra. María Mateo viuda de Burgos, señora Ybet Victoria Burgos Mateo y Sr. Luis Alberto Mateo, representados por sus abogados el Dr. Gregorio de la Cruz y el Lic. Amparo Liriano Caraballo; **Cuarto:** Rechaza la instancia introductiva de demanda de fecha tres (03) de febrero del año 2006, a fin de conocer de la litis sobre derechos registrados, promovida por el Dr. Sabino Quezada de la Cruz, quien actúa a nombre y representación de la señora María Mateo de Burgos, y sucesores del finado Delfín Adán Burgos, por los motivos expuestos precedentemente; **Quinto:** Condena a la señora María Mateo de Burgos y sucesores del finado Delfín Adán Burgos, al pago de las costas procedimentales; **Sexto:** Ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, la comunicación de la presente sentencia al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a los fines pertinentes; **Séptimo:** Ordena además a la indicada funcionaria el desglose de los documentos que interesen a cada parte que lo depositara en cumplimiento de la resolución No. 06-2015 de fecha 9 de febrero del año 2015, emitida por el Consejo del Poder Judicial”;

**Considerando:** que la parte recurrida propone en su memorial de defensa la inadmisión del recurso, alegando,

en síntesis, que la decisión impugnada carece de todos los fundamentos legales, ser improcedente y mal fundado;

**Considerando:** que en efecto, del estudio del medio de inadmisión planteado las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia advierten que para responder adecuadamente dicho medio de inadmisión es razonable valorarlo conjuntamente con el fondo del presente, por la unidad indisoluble entre ambos aspectos procesales. En efecto, el análisis de uno conlleva el análisis del otro, en el curso de la evolución de los hechos que sirven de causa a la sentencia de que se trata;

**Considerando:** que el recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

*“Primer medio: Falta de ponderación de documentos aportados y sometidos al debate; Segundo medio: Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil Dominicano; Tercer medio: Violación del artículo 1315 del Código Civil Dominicano y de los principios 9 y 10 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario”;*

**Considerando:** que, en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen para su examen y solución, el recurrente alega, en síntesis, que:

El tribunal *a quo* incurrió en el vicio de falta de ponderación y desnaturalización al no tomar en cuenta la comunicación suscrita por Nidia Maritza Ramos e Ivelisse Ramos, de fecha 8 del mes de febrero del año 2011;

El tribunal *a quo* incurrió en falta total de motivos en su decisión;

**Considerando:** que el Tribunal *a quo* para fundamentar su fallo consignó:

“Considerando: que, de los documentos que reposan en el expediente se revelan los hechos siguientes: Que el representante legal de la parte recurrente que representa a la señora, María Mateo Vda. Burgos y sucesores del finado Delfín Adán Burgos Deschamps, manifestó que sus representados estaban haciendo diligencias para comprar una casa y su hermana mayor, señora Victoria Fajina Burgos Deschamps conversó con él y lo convenció de que no comprará ninguna casa, sino que invirtiera ese dinero en la remodelación de la casa de su propiedad, (casa hoy en discusión); que podía hacer cualquier tipo de construcción que ellos después se entendían y que se mudará allí junto a su madre con su esposa e hijos y así lo hizo; que invirtió más de RD\$800,000.00, pesos oro dominicanos, cuando el peso estaba a la par con el dólar; que el finado Delfín Adán Burgos reconstruyó y amplió esa casa, pues era como una caja de fósforo; que esto se puede apreciar en las fotos que presentaron como era antes y como es ahora; que no existía ningún tipo de problemas entre estos hermanos; que la señora Victoria vivía en los Estados Unidos, pero siempre que venía se hospedaba en esta casa junto a su madre y la familia del señor Delfín Adán Burgos, donde tenía una habitación; que todo ha venido después de la muerte de la señora y más se ha agravado con la muerte del señor Delfín, pues quieren despojar a su esposa, señora María Mateo Vda. Burgos y a sus hijos, alegando que son unos intrusos y esto no es verdad; que están ocupando esta casa porque son co-propietarios de esa mejora; que construyeron en coman acuerdo con la señora Victoria Fajina Burgos Deschamps, también hoy fallecida; que ahora se quiere alegar que ellos no tiene un papel escrito y es verdad, pues ellos saben que esta remodelación la hizo el hoy finado Delfín Adán Burgos Deschamps y nunca lo han negado; que esa remodelación total de esta mejora tiene 10 años realizada; que esta señora nunca se opuso a la misma; que esos hermanos de padre y madre siempre se llevaron muy bien, que ella era como la madre del señor Delfín; que no consideraban necesario ese papel escrito entre hermanos; que la Suprema Corte de Justicia tiene jurisprudencia que dice que este reconocimiento se puede probar por todo medio de prueba; que Juez en sus consideraciones de derecho hizo una correcta aplicación de un acto de justicia reconociendo que las mejoras construidas por los señores María Mateo Vda. Burgos y Delfín Adán Burgos Deschamps, pero que al fallar no resolvió la situación que es necesario que la mejora del segundo nivel se le reconozca a su representados, pues la hicieron con su dinero y esfuerzo propio, que la señora Victoria Fajina Burgos Deschamps no puso un centavo en esta construcción y ellos lo saben y así lo han reconocido en las audiencias, aunque avalan sus pretensiones en que no existe una autorización expresa, pero esto no es motivo para que sus representados pierdan todo su trabajo cuando ellos saben que la construcción la hizo el señor Delfín Adán Burgos Deschamps, casado con la señora María Mateo Vda. Burgos; y solicitó lo transcrito en el estado fáctico de la presente que no procede volver a repetir; Que en la instrucción del proceso fue escuchada la señora María Mateo Vda. Burgos, viuda del señor Delfín Adán Burgos Deschamps, así como vecinos

de más de veinte años del lugar, cuyas declaraciones reposan en el expediente y donde se desprende que la casa de la señora Victoria Fajina Burgos era una casita pequeña y que remodelada hasta ponerla como esta hoy por el señor Delfín Adán Burgos, que todo estaba muy bien hasta que hace apenas dos años y se agravó con la muerte de los hermanos; que la viuda del señor Delfín Adán Burgos, manifestó: “que nunca pensó que iba a pasar lo que está pasando, que esos hermanos se llevaban muy bien y que ellos facilitaron ese lugar e hicieron esa remodelación con el consentimiento de la señora Victoria Fajina, que era la hermana mayor de su esposo y como su madre, que deseaba que su esposo estuviera con su madre y le dijo que ellos se entendían; que su finado esposo invirtió todos los ahorros que tenía y se quedó sin el producto de todo el trabajo de ellos y que ahora la quiera desalojar como intrusa, pero que a ella le corresponde el 50% de lo de su esposo; que ellos nunca fueron intrusos, que son copropietarios; que ellos mismos reconocen que su esposo fue que construyó la casa que en este momento existe, que se llevaban tan bien, y que la remodelación se comunica por dentro de la casa, y todo se hizo para vivir todos juntos como una familia en armonía; Que de todo lo expuesto se desprende que estamos frente a un caso sui-generis, pues entre hermanos acuerdan la remodelación de la casa y fallecida las partes, se pretende desalojar a la esposa del hermano, pues no existe autorización expresa para realizar la transformación total del inmueble, aun reconociendo que esta construcción la hizo el señor Delfín Adán Burgos Deschamps y que con la remodelación se construyó la segunda planta y existe una escalera interior que comunica los dos niveles; que la casa fue preparada para vivir en familia, pero los sucesores de la señora Victoria Fajina Burgos, entienden que la esposa del señor Delfín Adán Burgos (hermano), es una intrusa y debe ser desalojada de esta casa remodelada, pues no existe autorización escrita de esta remodelación realizada en vida de la propietaria de la casa hace 10 años”(sic);

**Considerando:** que asimismo estableció lo siguiente:

“Considerando: Que, respeto a los medios de defensa enunciados por la parte apelante, este Tribunal ha podido comprobar que efectivamente el Tribunal A-quo incurrió en desnaturalización de los hechos e incorrecta interpretación de la normativa inmobiliaria, ya que la parte edificante de las mejoras que pretende se le acrediten, no ha demostrado en ambas instancias que fuera autorizada de forma expresa a construir las mismas; y en ese sentido la Ley 108-05 Normativa Inmobiliaria afianzada en el reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, en su art. No. 127 dispone: “cuando se trate de inmuebles registrados, solo podrán anotarse a nombre de terceros las mejoras permanentes que cuenten con el conocimiento expreso y por escrito del dueño del terreno mediante acto autentico o legalizadas las firmas por ante notario público”. De lo que se colige que dichas mejoras no pueden reputarse como de buena fe ni mucho menos acreditar las mismas a la parte solicitante por carecer de dicha formalidad. Pautas legales en ese orden que sostenía la derogada Ley 1542 de Registro de Tierras; razones que permiten a esta corte acoger parcialmente las conclusiones al fondo de la parte apelante solo las contenidas en el ordinal tercero parte ab-initio de estas y realizar las demás peticiones ya que de lo que esta apoderado esta jurisdicción es solo en cuanto a la Litis sobre Derechos Registrados, cuya causa es reconocimiento de mejoras construidos en terrenos registrados; de forma que lo contenido en la instancia introductiva marca el límite de apoderamiento de esta jurisdicción”(sic);

**Considerando:** que, de la revisión de la sentencia impugnada, se advierte que la misma se fundamenta en una premisa normativa que no existía en el momento en que se materializaron los hechos, es decir, la corte de envío se fundamentó en las exigencias requeridas en la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, desconociendo que la edificación de la mejora se realizó aproximadamente en el año 1998; lo que demuestra que la ley que debió ser aplicada es la Ley 1542, sobre Registro de Tierras;

**Considerando:** que, con relación al registro de mejoras el artículo 202, de la Ley 1542, sobre Registro de Tierras, consignaba:

“Artículo 202.- El dueño de las mejoras que se levanten en tierras registradas con el consentimiento del dueño de las mismas, podrá obtener el registro de dichas mejoras en la forma siguiente: el dueño de terrenos registrados entregará al Registrador de Títulos un documento debidamente legalizado, en el cual expresará su consentimiento al registro de dichas mejoras en los terrenos registrados a su nombre. El documento contendrá una descripción de las mejoras que se hubieren verificado, o que estén por verificarse sobre el terreno, en una forma que facilite su identificación. Presentará también su Duplicado de Certificado de Título al Registrador, quien hará en el Certificado

Original y en el Duplicado del Dueño la anotación correspondiente. Párrafo.- A petición del dueño de las mejoras, el Registrador de Títulos le entregará también un Duplicado de Certificado de Título igual al de los dueños, en cuyo anverso se fijará un sello en sentido diagonal con las palabras: “Duplicado del Dueño de las mejoras”; y se hará una anotación de la expedición de dicho Duplicado en el Certificado de Título Original”;

**Considerando:** que, de los enunciados antes transcritos, se evidencia que tales exigencias es para cuando el dueño de las mejoras pretenda el registro por ante el Registrador de Títulos, el cual, como órgano de la jurisdicción inmobiliaria, sólo ejerce funciones calificadoras de índole administrativo;

**Considerando:** que, en los casos de conflictos para el reconocimiento de mejoras edificadas en terrenos registrados por personas que no poseen derechos registrados, la solución de las mismas, es competencia de los tribunales inmobiliarios, para lo cual, cuando la ley especial, en este caso la Ley 1542, sobre Registro de Tierras, no disponía regulación al margen de su artículo 202,, una adecuada solución del caso impone remitirnos a las disposiciones del Código Civil, el cual es supletorio en esta materia, bajo el criterio, de que, cuando una disposición especial contiene lagunas el derecho común es siempre supletorio;

**Considerando:** que, el artículo 555 del Código Civil Dominicano, consigna:

*“Art. 555.- Cuando los plantíos, fábricas y obras se hayan hecho por un tercero, y con materiales suyos, puede retenerlos el dueño del terreno u obligar el tercero a que los retire. Si el dueño del suelo exige la destrucción de las plantaciones u obras, se ejecutará a expensas del que las hizo, sin que tenga derecho éste a indemnización alguna: también puede condenársele a resarcir, si procede, daños y perjuicios por los menoscabos que pueda haber experimentado el dueño de la tierra. Si el propietario prefiere conservar los plantíos o construcciones, deberá satisfacer el valor de los materiales y el precio de mano de obra, sin tener en cuenta el mayor o menor valor que haya podido recibir el predio; sin embargo, si las plantaciones, fábricas y obras hubieren sido hechas por un tercero despojado en juicio, pero que no hubiese sido sentenciado a restituir los frutos, no podrá el dueño, en virtud de su buena fe, pedir la destrucción de las obras o plantaciones referidas; pero tendrá la elección entre pagar el valor de los materiales y de la mano de obra, o pagar una cantidad igual al mayor valor adquirido por la finca”;*

**Considerando:** que, el artículo 185 de la Ley 1542, sobre Registro de Tierras, consigna:

*“Artículo 185.- Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta Ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente”;*

**Considerando:** que, una de las garantías del sistema inmobiliario dominicano prevista por la Ley 1542, sobre Registro de Tierras (la cual fue derogada por la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario) es que luego de un derecho haber sido registrado, no habría derechos ocultos, sino los que se hayan sido inscritos ante el Registro de Títulos;

**Considerando:** que, sin embargo, tales reglas no constituyen obstáculos para los casos en que quien haya edificado mejoras las pueda reclamar aun frente a terrenos registrados a nombre de otra persona; muestra de ésto es que existe la posibilidad de registro de acuerdo al artículo 202 de la Ley 1542, sobre Registro de Tierras, ante el Registrador de Títulos; ya que la finalidad de la ley no es despojar de derechos a quien le correspondan, por lo que es razonable, considerar que aunque no exista consentimiento por escrito del dueño, ante los jueces del proceso, se pueda probar que existió consentimiento expreso materializado, para lo cual el juez debe no sólo evaluar documentos que le lleven a advertir la manifestación del mismo, sino que además pueda ser advertido del comportamiento asumido por el propietario del terreno frente a determinados hechos concretos.

**Considerando:** que, frente al consentimiento expreso, se debe considerar, que las mejoras han sido edificadas de buena fe, por cuanto el propietario de las mismas, la construyó en presencia del dueño del terreno sin que éste probara que haya realizado ninguna actuación para impedir la construcción; más aún, cabe entender que la inexistencia de autorización escrita se explica en el vínculo familiar entre las partes en conflicto, por lo que conforme las disposiciones del último párrafo del artículo 555 del Código Civil Dominicano, si el dueño del terreno

pretende conservarlas o si persigue la destrucción, debe pagar el precio; circunstancias que una vez no controvertidas debieron ser tomadas en cuenta por el tribunal envío, y al no hacerlo así incurrió en el vicio de errada aplicación de la ley; en consecuencia, y siendo una cuestión de orden público, procede de oficio casar la sentencia impugnada;

Considerando: que, cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos o por cualquier otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas podrán ser compensadas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, lo que aplica en la especie.

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

### **FALLAN:**

**PRIMERO:** Casan la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 9 de diciembre del 2015, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y reenvía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central;

**SEGUNDO:** Compensa las costas;

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha tres (03) de agosto del año dos mil diecisiete (2017); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmados: Mariano Germán Mejía, Manuel R. Herrera Carbuccia, Miriam C. Germán Brit, Edgar Hernández Mejía, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández, Fran Euclides S. Sánchez, Pilar Jiménez Ortiz, Alejandro Moscoso Segarra, Robert C. Placencia Álvarez, Moisés Ferrer Landrón y Francisco A. Ortega Polanco.-

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)