
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 24 de agosto de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Joseph Arturo Pilier Herrera.

Abogados: Lic. Carlos Arturo Rivas y Licda. Altagracia Arísty Sánchez.

Recurridos: Fabio Edilio Rafael Florencio Apolinario y compartes.

Abogados: Dra. Nelsy Maritza Mejía de Leonardo y Lic. Juan Omar Leonardo Mejía.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 21 de marzo de 2018.
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, 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 el Ing. Joseph Arturo Pilier Herrera, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0022130-9, domiciliado y residente en la calle René del Risco Bermúdez núm. 4, Villa Verde, La Romana, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 24 de agosto de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Carlos Arturo Rivas, en representación de la Licda. Altagracia Arísty Sánchez, abogada del recurrente, el Ing. Joséh Arturo Pilier Herrera;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Juan Omar Leonardo Mejía, abogado de los recurridos, los señores Fabio Edilio Rafael, Antonio Aquiles, Laura Rosa y Wendy Leticia, de apellidos Florencio Apolinario, y la señora Fresa Apolinario Henríquez;

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 7 de diciembre de 2016, suscrito por la Licda. Altagracia Arísty Sánchez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0042078-6, abogada del recurrente, mediante el cual propone los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 19 de diciembre de 2016, suscrito por la Dra. Nelsy Maritza Mejía de Leonardo y el Lic. Juan Omar Leonardo Mejía, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 026-0042525-6 y 026-0125203-0, respectivamente, abogados de los recurridos;

Visto el auto dictado el 29 de noviembre de 2017, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Julio César Reyes José, Juez Presidente de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, para integrar la misma, y conocer el presente recurso de casación;

Que en fecha 29 de noviembre de 2017, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones

de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Julio César Reyes José, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 19 de marzo de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

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 Derechos Registrados, en relación con la Parcela núm. 500328627194, del Distrito Catastral núm. 2.4 del municipio y provincia de La Romana, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, dictó el 5 de mayo de 2015, su sentencia núm. 201500217, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declara regular y válida en cuanto a la forma la litis sobre derechos registrados, en solicitud de nulidad de Certificado de Título y reconocimiento de mejora, depositada en fecha 27 de mayo del año 2011, incoada por el Lic. Angel José Ventura Lizardo, a nombre y representación del señor Juan de Jesús Apolinario, con relación al inmueble identificado como Parcela núm. 500328627194, del Distrito Catastral núm. 2.4 del municipio y provincia de La Romana, República Dominicana; Segundo: En cuanto al fondo, acoge parcialmente la demanda en lo relativo al reconocimiento de mejora, y en consecuencia, ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, inscribir en el Registro Complementario de la Parcela núm. 500328627194, del Distrito Catastral núm. 2.4 del municipio de La Romana, a favor de Joseph Arturo Pilier Herrera, un derecho de mejora a favor de los sucesores de Ana Luisa Apolinario Florencio; Tercero: Declara inadmisibile la demanda en lo relativo a la nulidad del Certificado de Título núm. 82-250, por falta de calidad de los demandantes; Cuarto: Rechaza la demanda reconventional incoada por el Ing. Joseph Arturo Pilier, por intermedio de su abogada apoderada especial la Licda. Altagracia Arísty Sánchez, en contra de los señores Fabio Edilio Rafael Henríquez, Antonio Aquiles, Wendy Leticia y Laura Rosa Florentino Apolinario y Fresa Cristina Florentino, por los motivos indicados en el cuerpo de esta sentencia; Quinto: Condena a la parte demandada al pago de las costas en relación a la demanda en reconocimiento de mejora incoada por el Lic. Angel José Ventura Lizardo a nombre y representación del señor Juan de Jesús Apolinario, con relación al inmueble identificado como Parcela núm. 500328627194, del Distrito Catastral núm. 2.4 del municipio La Romana, provincia La Romana, República Dominicana, ordenando su distracción a favor y provecho del Lic. Angel José Ventura Lizardo; Sexto: Ordena a la secretaria hacer los trámites correspondientes a fin de dar publicidad a la presente decisión; Séptimo: Comuníquese al Registro de Títulos del Departamento de El Seibo, para fines de cancelación de la inscripción de litis originada de conformidad con las disposiciones del artículo 135 del Reglamento de los Tribunales y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** *En cuanto a la forma, declara bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por el señor Joseph Arturo Pilier Herrera, en contra de la sentencia núm. 201500217, de fecha 5 de mayo del año 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, por haber sido hecho de conformidad con la ley;* **Segundo:** *En cuanto al fondo, rechaza el recurso de apelación, y en consecuencia, confirma en toda sus partes la sentencia recurrida, marcada con el núm. 201500217, de fecha 5 de mayo del año 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, con relación a la Parcela núm. 500328627194, del Distrito Catastral núm. 2.4 del municipio de La Romana, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión;* **Tercero:** *Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de la Dra. Nelsy Maritza Mejía de Leonardo, abogada que afirma haberlas avanzado en su totalidad;* **Cuarto:** *Ordena a la secretaria general de este Tribunal Superior, que proceda a remitir la sentencia confirmada, al Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, para fines de ejecución, una vez la presente sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”;*

Considerando, que el recurrente invoca como medios que sustentan su recurso los siguientes: Primer Medio: Desnaturalización de los hechos; Segundo Medio: Errónea valoración de la prueba; Tercer Medio: Falta de base legal; Cuarto Medio: Errónea aplicación de la ley y el derecho inmobiliario;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto los siguientes hechos: a) Que de conformidad con el Decreto de Registro núm. 186, fue expedido por Registro de Títulos de El Seíbo, en fecha 7 de mayo de 1924, el Certificado de Título núm. 212 que amparaba una porción de terreno de 77 Has, 17 As., 03 Cas., 50 Dc., dentro del ámbito de la Parcela núm. 81 del Distrito Catastral núm. 2.4 del municipio y provincia de La Romana, con las mejoras existentes en el mismo, a nombre del señor Ramón Morales, casado con la señora Parmenia Garrido; b) Que por resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 22 de noviembre de 1950, fue emitido el Certificado de Título (Duplicado de dueño) núm. 64-76, a favor del señor Ramón Morales, que ampara la Parcela núm. 81 y sus mejoras del Distrito Catastral núm. 2.4, del municipio y provincia de La Romana, con una extensión superficial de 77 Has., 17 As., 93.50 Cas.; c) Que mediante Resolución dictada por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 2 de diciembre de 1980, el título indicado en el párrafo anterior fue cancelado, y en su lugar, fue emitido el Certificado de Título (Duplicado de dueño) núm. 82-250. Que ampara la Parcela núm. 81 del Distrito Catastral núm. 2.4 del municipio y provincia de La Romana. Con una extensión superficial de 77 Has., 17 As., 93 Cas., 50 Dc., a favor de la Ramón Morales, C. por A.; d) Que la sentencia núm. 378 de fecha 14 de noviembre del año 2007, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, acogió la venta realizada en fecha 1° de marzo de 2000, entre la compañía Ramón Morales, C. por A. y Joseph Arturo Pilier Herrera, legalizadas las firmas por la Licda. Altagracia Arísty Sánchez, fue expedida la matrícula núm. 2100012174, a favor de Joseph Arturo Pilier Herrera, que ampara la Parcela núm. 81, del Distrito Catastral núm. 2.4 con una extensión superficial de 1.559.44 metros cuadrados; e) Que en la certificación expedida en fecha 20 de enero de 1978, por la secretaria del Ayuntamiento de La Romana, hace constar que la señora Ana Luisa Apolinario de Florencio, fue censada en fecha 15 de julio de 1966 en el sector de Villa Verde, próximo a la carretera, en un solar yermo, figurando como testigos los señores Aquiles Florencio y Victoriano Espiritusanto. Que dicha certificación fue ratificada en fechas 27 de julio del año 2012 y 17 de agosto del año 2015, por el entonces secretario general del Ayuntamiento Municipal de La Romana; f) que además el año 1963, la señora Ana Luisa Apolinario de Florencio, ocupaba, de manera pacífica e ininterrumpida, una porción de terreno, ubicada dentro de los límites de la Parcela núm. 81 del Distrito Catastral núm. 2.4 de La Romana; g) Que en fecha 22 de enero del año 1997, falleció la señora Ana Luisa Apolinario de Florencio, dejando 5 hijos, de nombres Fabio Edilio Rafael Florencio Apolinario, Antonio Aquiles Florencio Apolinario, Wendy Leticia Florencio Apolinario, Laura Rosa Florencio Apolinario y Fresa Florencio Henríquez.”;

Considerando, que del desarrollo de los cuatro medios de casación los cuales se reúnen por su similitud para el análisis y posterior solución del presente caso, el recurrente alega en síntesis lo siguiente; “a) que el Tribunal a-quo para ensamblar su desafortunada sentencia y otorgarle un supuesto derecho de propiedad sobre unas mejoras que no describe ni en las motivaciones de su sentencia, ni en el dispositivo de la misma y sin haber examinado los documentos adheridos a la defensa del Ing. Joseph Arturo Pilier Herrera, establece que la Parcela núm. 81 del D.C. 2/4 del municipio de La Romana, fue saneada en el año Mil Novecientos Ochenta y Dos (1982) a favor de la Ramón Morales, SRL. y que ésta le había otorgado un reconocimiento tácito sobre unas supuestas mejoras dentro del ámbito de la misma a la señora Ana Luisa Apolinario Mejía de Florencio; b) Que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este en una exhibición de dejadez, apatía, desgano entre otros, y quizás hasta de desconocimiento de la materia, sin estudio alguno de la profusa documentación aportada al plenario por la defensa del Ing. Joseph Arturo Pilier Herrera y las declaraciones en audiencia de la Ramón Morales, SRL., hizo suyos los errados motivos de la sentencia del Tribunal de Jurisdicción Original y la confirmó, aceptando que la Parcela núm. 81 del Distrito Catastral 2/4 del municipio de La Romana fue saneada dos veces, realizando con ésto una deficiente valoración de la prueba, falta de base legal, errónea aplicación de la legislación inmobiliaria y el derecho inmobiliario y carencia de motivos serios y concordantes; c) Que tanto el Tribunal a-quo como el Tribunal a-qua para ensamblar sus sentencias dijeron que la Parcela núm. 81 del D.C. 2/4 del municipio de La Romana fue saneada en el año Mil Novecientos Ochenta y Dos (1982); la demostrada realidad del saneamiento de la Parcela 81 del D.C. 2/4 del municipio de La Romana es que la misma fue saneada en el año Mil Novecientos Veinticuatro (1924) a favor del

señor Ramón Morales Febles, otorgándole el Certificado de Título núm. 212 en fecha siete (7) del mes de mayo del año Mil Novecientos Veinticuatro (1924);

Considerando, que para fallar como lo hizo el Tribunal a-quo estableció lo siguiente: *“que ciertamente, este tribunal, previo estudio de los elementos de pruebas que justifican las pretensiones de las partes, ha determinado, al igual que el tribunal de primer grado, que es un hecho no controvertido por la señora Ana Luisa Apolinario y el señor Ramón Morales, que la primera, ocupaba la Parcela núm. 81 del Distrito Catastral núm. 2.4 del municipio y provincia de La Romana, desde el año 1966, siendo la mejora levantada a la vista y sin oposición de los propietarios, en ese entonces, compañía Ramón Morales, C. por A.; que al momento del señor Joseph Arturo Pilier Herrera, adquirir mediante Acto de Venta la referida parcela, debió percatarse de que en el terreno existía una casa fomentada, que no era propietaria de quienes sanearon el inmueble, y que a su vez, le vendió a su favor.”;*

Considerando, que igualmente expresa el Tribunal a-quo: *“Que siendo así las cosas, esta corte se identifica plenamente con la sentencia dada por el Tribunal a-quo, en razón de que como bien indica la misma, la señora Ana Luisa Apolinario, ocupaba el inmueble desde el año 1966, encontrándose la misma construida al momento que se produjo el saneamiento de la parcela, pues aunque dicha edificación, no se hace constar en el registro, físicamente, se encontraba en el inmueble, pudiendo el comprador constatar que había en el solar una mejora que no le pertenecía.”;*

Considerando, que entre los alegatos del recurrente está que el Tribunal a-quo no ponderó las pruebas y documentos que le fueron presentados, sin embargo, el Tribunal a-quo en su sentencia hace una relación de los documentos por ellos ponderados, indicando en cada caso en qué consistieron dichos documentos;

Considerando, que precisamente en la ponderación de las pruebas que le fueron aportadas, dicho tribunal es consonó con lo establecido con el tribunal de primer grado, pudo determinar que dentro de la Parcela núm. 81 del Distrito Catastral núm. 2.4 del municipio y provincia de La Romana, propiedad del señor Ramón Morales que la señora Ana Luisa Apolinario, desde el 1966, edificó dentro de la misma una mejora de la cual tuvo la posesión;

Considerando, que si bien es cierto que como ha establecido esta Corte de Casación en reiteradas ocasiones que se puede ser propietario de un terreno, no así de la mejora que se haya edificado en él, siempre y cuando la misma cuente con dichos derechos y hayan sido inscritos o registrados, oponibles a todos y distribuido entre una parte y otra; y que dicha mejora sea construida bajo el consentimiento del propietario del inmueble;

Considerando, que en el caso de la especie ciertamente la Parcela en cuestión núm. 81 del Distrito Catastral núm. 2.4 del municipio y provincia de La Romana, se encontraba registrada de conformidad con el Decreto de Registro núm. 186 expedida por el Registro de Títulos de El Seibo de fecha 7 de mayo de 1924 y sus mejoras existentes a nombre del señor Ramón Morales; y que la parte hoy recurrida, señora Ana Luisa Apolinar, había construido la mejora, presentando por ante el Tribunal a-quo las pruebas concernientes así como las certificaciones emitidas por el ayuntamiento las cuales hacían constancia de que dicha señora había sido censada en la mencionada propiedad en fecha 15 de julio de 1966, lo que presupone que la misma habita en el lugar;

Considerando, que por todo lo expuesto anteriormente, es evidente, a todas luces, lo cual quedó demostrado por ante el Tribunal a-quo, que la señora Ana Luisa Apolinar habitaba en dicha mejora desde el años 1966 de lo que debió haberse percatado el señor Joseph Arturo Pilier Herrera al momento de la compra del terreno, tal y como de manera acertada el Tribunal a-quo expresó en su sentencia; y que como igualmente expresa el Tribunal a-quo en la parte infine de uno de sus considerandos, ninguna persona puede, sin autorización del dueño del terreno, levantar mejoras en su terreno, en consecuencia, era imposible que la señora Ana Luisa Apolinar, quien tenía su mejora construida a la vista de todos, habitara la misma desde el 1966 sin el conocimiento y consentimiento del entonces propietario del terreno, el señor Ramón Morales;

Considerando, que finalmente, en cuanto a que la sentencia del Tribunal a-quo está carente de motivos serios y concordantes al hacer suyo los motivos dados por el Tribunal de Jurisdicción Original, es de la consideración de esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; que el examen de la sentencia, en su conjunto, da muestra fehaciente de que en la misma, al los Jueces del Tribunal de Alzada, adoptaron e hicieron suyas las motivaciones expresadas por el Tribunal de Primer Grado y emitieron sus propias consideraciones, produjeron su sentencia en la

cual se observa que contiene motivos suficientes que justifican plenamente su dispositivo, así como una exposición completa de los hechos y una descripción de las circunstancias de la causa que han permitido verificar que el Tribunal a-quo hizo, en el caso de la especie, una correcta aplicación de la ley a los hechos soberanamente comprobados, sin incurrir en desnaturalización alguna o falta de motivación; por todo lo cual los agravios invocados por los recurrentes en su recurso de casación, carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Por tales motivos; Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Joseph Arturo Pilier Herrera, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 24 de agosto de 2016, en relación con la Parcela núm. 500328627194 del Distrito Catastral núm. 2.4 del municipio y provincia de La Romana, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a los recurrentes al pago de las costas y las distrae en provecho de los abogados de la parte recurrida, la Dra. Nelsy Maritza Mejía de Leonardo y Lic. Juan Omar Leonardo Mejía, quienes afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, 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 21 de marzo de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccion, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario V., Secretaria 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.