

Materia : Tierras
Recurrente(s) : Dra. Berenice A. Negrette Añil.
Abogado(s) : Lic. Manuel Ramón Espinal Ruiz.
Recurrido(s) : Delcio A. Hidalgo.
Abogado(s) :

Dios, Patria y Libertad
República Dominicana

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por los Jueces Juan Guiliani Vólquez, Presidente; Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez, asistidos de la Secretaria General, en la Sala donde celebra sus audiencias, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy 29 de abril de 1998, años 155° de la Independencia y 135° de la Restauración, dicta en audiencia pública, como Corte de Casación, la siguiente sentencia: Sobre el recurso de casación interpuesto por la Dra. Berenice A. Negrette Añil, dominicana, mayor de edad, casada, farmacéutica, portadora de la cédula personal de identidad No. 15853, serie 56, domiciliada y residente en la casa No. 70 de la calle Gregorio Rivas de la ciudad de San Francisco de Macorís, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras el 21 de noviembre de 1985, cuyo dispositivo se copia más adelante; Oído al alguacil de turno en la lectura del rol; 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 16 de diciembre de 1985, suscrito por el Lic. Manuel Ramón Espinal Ruiz, portador de la cédula personal de identidad No.39258, serie 47, abogado de la recurrente Dra. Berenice A. Negrette Añil, en el cual se proponen los medios que se indican más adelante; Vista la resolución dictada por la Suprema Corte de Justicia, el 29 de febrero de 1988, mediante la cual declaró el defecto del recurrido Delcio A. Hidalgo; Visto el auto dictado el 20 de abril de 1998 por el Magistrado Juan Guiliani Vólquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se llama a sí mismo en su indicada calidad juntamente con los Magistrados Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez, Jueces de este Tribunal para integrar la Cámara en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935; Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997; La Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado y visto los textos legales invocados por la recurrente y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia y en los documentos a que ella se refiere consta lo siguiente: a) que por instancia del 23 de diciembre de 1974, la recurrente solicitó al Tribunal Superior de Tierras, que se ordenara en su favor, el registro del derecho de arrendamiento del Solar No. 7 de la Manzana No. 163, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Francisco de Macorís, así como las nuevas mejoras construidas por ella en dicho solar, consistentes en una casa de blocks, techada de zinc, pisos de mosaicos y un almacén de blocks y madera, techado de zinc; b) que apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó el 28 de mayo de 1980, su Decisión No. 1, que contiene el dispositivo siguiente: "**PRIMERO:** Rechaza, por carecer de base legal, la instancia de fecha 23 de diciembre de 1974, dirigida al Tribunal Superior de Tierras por el Lic. Manuel Ramón Espinal Ruiz a nombre de la señora Berenice Negrette Añil, relativa al solar No. 7 de la Manzana No. 163 del D. C. No. 1 (uno) del municipio de San Francisco de Macorís; **SEGUNDO:** Ordena al Registrador de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, mantener con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título No. 73-75 que ampara el referido solar y sus mejoras; declarando de mala fe toda mejora y construida en el mismo sin el consentimiento de su legítimo propietario"; c) que sobre el recurso interpuesto contra esa decisión, el Tribunal Superior de Tierras, dictó el 21 de noviembre de 1985, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: "**PRIMERO:** Se rechaza en parte, y se acoge en parte el recurso de apelación interpuesto el 12 de junio de 1980, por el Lic. Manuel Ramón Espinal Ruiz, a nombre y en representación de la Dra. Berenice Negrette Añil, contra la Decisión No. 1 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el 28 de mayo de 1980, en relación con el Solar No. 7 de la Manzana No. 163, del D. C. No. 1 del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; **SEGUNDO:** Se confirma, con las modificaciones resultantes de los motivos de esta sentencia, la Decisión No. 1, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, el 28 de mayo de 1980, cuyo dispositivo en lo adelante regirá del siguiente modo; **PRIMERO:** Rechaza, por carecer de base legal, la instancia de fecha 23 de diciembre de 1974, dirigida al Tribunal Superior de Tierras por el Lic. Manuel Ramón Espinal Ruiz a nombre de la señora Berenice Negrette Añil, relativa al Solar No. 7 de la Manzana No. 163 del D. C. No. 1 (uno) del municipio de San Francisco de Macorís; **SEGUNDO:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, mantener con toda su fuerza y vigor el Certificado de Título No. 73-75, que ampara el derecho de propiedad sobre el Solar No. 7 de la Manzana No. 163 del D. C. No. 1 del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, a favor del municipio de San Francisco de Macorís; y las mejoras descritas en dicho documento, propiedad del señor Delcio Antonio Hidalgo; **TERCERO:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís hacer constar en el Certificado de Título No. 73-75 correspondiente al Solar No. 7 de la Manzana No. 163 del D. C. No. 1 del municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, un derecho de arrendamiento sobre dicho solar, a favor de la Dra. Berenice Negrette Añil, dominicana, mayor de edad, casada, farmacéutica, portadora de la cédula de identidad personal No. 15853, serie 56, domiciliada y residente en la casa No. 70 de la calle Rivas de la ciudad de San Francisco de Macorís, R. D., por el término y demás condiciones estipuladas en el contrato de fecha 13 de julio de 1973, otorgado por el Ayuntamiento del municipio de San Francisco de Macorís, a favor de dicha señora; **CUARTO:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de San Francisco de Macorís, hacer constar en el Certificado de Título No. 73-75, correspondiente al Solar No. 7 de la Manzana No. 163 del D. C. No. 1 del municipio de San Francisco de Macorís,

el registro de las mejoras consistentes en un almacén de blocks, techado de zinc, destinado a taller de ebanistería, a favor de la señora Berenice Negrette Añil, de generales que constan";

Considerando, que la recurrente propone en su memorial introductivo, los siguientes medios de casación: Primer Medio: Falta de base legal. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; Segundo Medio: Violación del numeral 4, artículo 7 de la Ley de Registro de Tierras. Violación de los artículos 157, 208 y 209 de la Ley de Registro de Tierras;

Considerando, que en el desarrollo de ambos medios del recurso, reunidos, la recurrente alega, en síntesis: a) que el Tribunal a-quo al fallar el pedimento de registro de nuevas mejoras por inexistencia de las anteriores, impetrado por ella, en el considerando básico "refiriéndose al tercer considerando de la sentencia impugnada" dejó sin base legal su decisión, al no exponer los hechos comprobados y controvertidos en el proceso, no solo al no establecer la identidad de las mejoras actualmente existentes en el solar, cuyo registro ella reclama, con las que originalmente estaban registradas a nombre del recurrido Delcio Antonio Hidalgo, sino al no cotejar este registro con la realidad presente demostrada por declaraciones testimoniales al respecto; que la falta de enunciación de esos hechos y de su valoración por el Tribunal a-quo, justifican la casación de la sentencia por falta de base legal; que ella no ha reclamado el atributo de la buena fe derivadas del artículo 555 del Código Civil, sino que fue el juez de primer grado, quien al rechazar el pedimento por ella formulado de registro de las nuevas mejoras, las declaró motus proprio de mala fé; que tampoco se refiere la sentencia a la circunstancia de que el recurrido no ha hecho actos de dominio y posesión de la casa reclamada por él, ni ha sido considerado por los vecinos como dueño de tales mejoras, las que no son las mismas que existen en la actualidad, al no ser ya la casa vieja, cayéndose, que allí existía de madera y que ahora son de blocks, que tienen un valor de RD\$50,000.00, mientras que la anterior lo eran de RD\$1,200.00, y al no examinar esos hechos fundamentales, el Tribunal a-quo ha dejado su decisión sin base legal; y, b) que su demanda constituye una litis sobre terrenos registrados, originada en una situación nueva que surge con posterioridad al registro del derecho de propiedad, diferente al que originalmente fue consignado en el certificado de título, poniendo la misma en juego el derecho inmobiliario o algún derecho real sobre el inmueble; que el derecho de propiedad no es rígido, ni inmutable y puede en el tiempo extinguirse por vía de desaparición, como consecuencia de las contingencias y modalidades de la vida jurídica o por efecto de circunstancias de hecho y que las mejoras registradas, aún las permanentes no escapan a esas contingencias y cuando desaparecen, como en la especie, no pueden ya causar derecho alguno en favor del titular de ese registro consignado en el Certificado de Título, que al proclamar lo contrario, y al dar a entender que el titular de ese registro puede enriquecerse ilícitamente, de situaciones jurídicas posteriores al mismo, el Tribunal a-quo ha violado en la sentencia los artículos 7, numeral 4, 157, 143, 202, 205 y 208 de la Ley de Registro de Tierras y 141 del Código de Procedimiento Civil; pero,

Considerando, que en la sentencia impugnada se expone lo siguiente: "que en el estado actual de nuestro sistema catastral, el Certificado de Título expedido por primera vez como consecuencia de la sentencia final de saneamiento es irrevocable y su virtualidad y eficacia se refiere no sólo al derecho de propiedad del terreno sino que se extiende a las mejoras y a cualquier derecho real existente en el inmueble, lo que implica que su titular pueda ejercer sus derechos erga omnes en cualquier tiempo; que, las mejoras registradas a favor del señor Delcio Antonio Hidalgo sólo podían ser remodeladas o cambiadas con la autorización de su propietario, quien evidentemente no dio su consentimiento para las modificaciones que hizo la Sra. Berenice Negrette Añil, que, en consecuencia, declarar extinguidas y ordenar el registro de nuevas mejoras en su lugar como pretende dicha señora, tal proceder extrañaría la violación del derecho de propiedad que ostenta el señor Hidalgo; que el Tribunal a-quo, al fallar como lo hizo rechazando sus pretensiones hizo una buena apreciación de los hechos y correcta aplicación del derecho, razones por las cuales procede confirmarla en este aspecto"; que, como se dijo anteriormente, el solar que nos ocupa, es un terreno registrado, por lo que no puede hablarse de mejoras de buena fe, ni mejoras de mala fe, sino mejoras fomentadas con o sin el consentimiento del dueño del terreno; que, por consiguiente, el artículo 555 del Código Civil, no tiene aplicación en el presente caso, porque dicho texto solo es aplicable durante el proceso de saneamiento, y hasta tanto no se haya expedido el decreto de registro; que en este aspecto también procede modificar la sentencia apelada; que en cuanto al acto bajo firma privada del 14 de julio de 1972, en virtud del cual la Sra. Berenice Negrette Añil adquirió las mejoras existentes en el solar de que se trata a su antiguo propietario el @SIN SANGRÍA = Sr. Pedro Pérez, y el derecho de arrendamiento a la Sra. Aduviges Reyes, es de lugar significar, que con anterioridad a esta venta dichos señores vendieron estos mismos derechos al Sr. Delcio Antonio Hidalgo, por acto de fecha 19 de noviembre de 1970, el cual sirvió de base a su reclamación formulada en el saneamiento del solar en cuestión, sin que durante dicho proceso se sometiera otra reclamación y sin que dicho documento fuese impugnado; por lo que, el acto del 14 de julio de 1972, además de contener la venta de la cosa de otro, quedó sin ningún valor, por sufrir los efectos aniquilatorios del saneamiento; que en cuanto al contrato de arrendamiento del 13 de julio de 1973, otorgado por el municipio de San Francisco de Macorís, a favor de la Dra. Berenice Negrette Añil, sobre el solar que nos ocupa, no fue objeto de ponderación, razón por la cual se emitió ordenar su registro, omisión que ahora suple este Tribunal por estimar que dicho contrato es regular y válido, ya que no hay constancia en el expediente, de que exista registrado ningún arrendamiento a favor del Sr. Delcio Antonio Hidalgo, ni a favor de otra persona; que por tanto, procede ordenar su registro a favor de su beneficiaria, así como también procede ordenar en su favor el registro de las mejoras consistentes en un almacén de blocks, techado de zinc, destinado a taller de ebanistería, cuya existencia fue comprobada por el Juez a-quo, admitida por las partes, y además por las declaraciones de los testigos, Jaima Polanco Peña y Rosa Rojas, oídos al efecto, y según los cuales se establece que dichas mejoras fueron construidas con sus recursos personales, y que son distintas a las que pertenecen al Sr. Hidalgo; y también por contar con el consentimiento del propietario del terreno, el cual autoriza al arrendatario mediante el contrato de arrendamiento, a edificar mejoras en el terreno; que, por todo lo anteriormente expuesto, procede rechazar en parte y acoger en parte, el recurso de apelación interpuesto";

Considerando, que de acuerdo con el párrafo único del artículo 127 de la Ley de Registro de Tierras: "Solo con el consentimiento expreso del dueño del terreno podrán registrarse a nombre de otro las mejoras permanentes que hubiere en el terreno"; que, asimismo, el artículo 202 de la misma ley expresa que, "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 por las disposiciones legales transcritas precedentemente, es obvio que para que el dueño de mejoras levantadas en terrenos registrados en favor de otro, pueda contener el registro de las mismas, es necesario que se redacte un documento y que éste sea debidamente legalizado, en el cual el dueño del terreno manifieste su consentimiento en el registro de dichas mejoras;

Considerando, que cuando se trata de terrenos registrados, como ocurre en la especie, ninguna persona puede, sin autorización expresa y por escrito del dueño del terreno, en la forma que establece el artículo 202 de la ley indicada, levantar mejoras en dicho terreno, y si lo hace, no puede ser colocado en ninguna de las situaciones previstas en el artículo 555 del Código Civil, puesto que no siendo posible en un terreno registrado, que es imprescriptible, levantar mejoras, ni realizar acto alguno de posesión en perjuicio del dueño, quien así actúa, pierde todo el derecho a formular reclamación sobre dichas mejoras, tal como lo juzgó el Tribunal a-quo en la decisión impugnada, a pesar de cuyo criterio, que es correcto, ordenó el registro en favor de la ahora recurrente de las mejoras consistentes en un almacén de blocks, techado de zinc, destinado a taller de carpintería, lo que constituyó un error de derecho del tribunal, el que no obstante, como el dueño del terreno registrado no recurrió en casación, la sentencia impugnada no puede ser variada en ese aspecto en perjuicio de la actual recurrente;

Considerando, que lo expuesto precedentemente y el examen de la sentencia impugnada muestra que ésta contiene motivos de hechos suficientes y pertinentes que la justifican sin incurrir en desnaturalización alguna y en cuanto a los motivos de derecho ya esta Suprema Corte de Justicia, en el punto señalado, los ha suplido en la forma indicada; que por tanto, el Tribunal a-quo procedió correctamente a que se ordenara el registro en su favor de la otra mejora consistente en una casa de blocks, techada de zinc, pisos de mosaicos, con sus anexidades y dependencias, por lo cual los medios del recurso de casación de que se trata, carecen de base legal. Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la Dra. Berenice A. Negrette Añil, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 21 de noviembre de 1985, en relación con el solar No. 7, de la Manzana No. 163, del Distrito Catastral No. 1, del municipio de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Declara que no procede condenar en costas a la recurrente, en razón de que al hacer defecto el recurrido no ha hecho tal pedimento. Firmado: Juan Guilianni Vólquez, Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez y Enilda Reyes Pérez. Grimilda Acosta, 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.