



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE
EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA

SALA DE CASACIÓN CIVIL

Exp. 2018-000314

Magistrado Ponente: FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

En el juicio por nulidad de asiento registral, seguido por la ciudadana **MARINA RONDÓN DE SANTIAGO**, representada judicialmente por los abogados Andreína Rondón Guarín, Albany Rondón, Miguel Azán, Miguel José Azán, Adelis Paredes, Pedro Morales, Silvestre Osma Terán y Mariana Parra, inscritos en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo los números 146.629, 141.748, 12.076, 88.546, 117.745, 71.521, 145.104 y 173.269, respectivamente, contra los ciudadanos **MARÍA ROSALÍA VALERO BERRÍOS** y **JOSÉ GREGORIO HURTADO SERRANO**, representados judicialmente por los abogados Luz Elba Gilly, Lisbeth

Rondón, Emilia Vásquez, Alejandro Vizcaya y Williams Sierra, inscritos en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo los números 40.235,153.751, 53.427, 150.538 y 83.996, respectivamente; el Tribunal Superior Segundo Accidental en lo Civil, Mercantil y del Tránsito del Circuito Judicial Civil de la Circunscripción Judicial del estado Barinas, dictó sentencia el 12 de enero de 2018, en la cual declaró sin lugar el recurso de apelación interpuesto por las partes co-demandadas, contra la decisión definitiva dictada en fecha 20 de mayo de 2013, por el Juzgado Primero Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la misma Circunscripción Judicial, asimismo, se declaró parcialmente con lugar la demanda de nulidad de asiento registral interpuesta, se confirmó la nulidad del asiento registral del instrumento protocolizado por ante la Oficina de Registro Público del Municipio Barinas, fecha 10 de noviembre de 2010, contentivo del contrato de obra celebrado entre los co-demandados.

Contra la referida sentencia de alzada, la parte demandada anunció recurso de casación, el cual una vez admitido, fue oportunamente formalizado, no hubo contestación, ni réplica, ni contrarréplica.

Concluida la sustanciación respectiva, le correspondió la ponencia al Magistrado **FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ**, quien con

tal carácter suscribe el presente fallo y en consecuencia, pasa a decidirlo en los términos que a continuación se expresan:

PUNTO PREVIO

-I-

Consta en autos (folios 311 al 324), que la parte co-demandada, María Rosalía Valero Berríos, presenta escrito de nulidad en fecha 18 de abril de 2018, en el cual señala textualmente, lo siguiente.

“...**RECURSO DE NULIDAD:**

Visto lo anterior se observa que la Sala de Casación Civil (...) estableció (...) que la Superioridad no se pronunció sobre un punto debatido y no resuelto como **¿A quién le corresponde las bienhechurías?** (...) y el Tribunal (sic) de Alzada (sic) solo se limitó a conocer sobre la nulidad de asiento registral que se protocolizó ante la Oficina de Registro Público del Municipio Barinas, (...) lo que significa a juicio de esta representación judicial que el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil, Tránsito y de Protección de Niño y del Adolescente de la Circunscripción Judicial del Estado (sic) Barinas, no se percató que la presente causa bajo análisis ya había sido conocida, instanciada y decidida por esta Sala en fecha 20 de mayo de 2013 **Incurriendo (sic) por segunda vez en el mismo vicio** delatado por defecto le actividad, al declarar parcialmente con lugar el presente juicio...”.

Observa esta Sala, que conforme con el artículo 323 del Código de Procedimiento Civil (hoy derogado mediante sentencia de la Sala

Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia, N° 362, del 11 de mayo de 2018, expediente N° 2017-1129), las partes podían interponer recurso de nulidad contra las sentencias dictadas por el juez de reenvío.

En el presente caso el recurso de nulidad se plantea previo a dicha declaratoria, no obstante, observa esta Sala que dicho recurso de acuerdo a la reiterada jurisprudencia de este tribunal, era procedente en los casos de vicios de fondo, en el presente caso el recurrente plantea, que el juez de reenvío incurre nuevamente en el vicio de incongruencia, por consiguiente, dicho recurso de nulidad resulta improcedente. Así se establece.

-II-

Esta Sala de Casación Civil, dictó la sentencia N° 863/2014 en fecha 9 de diciembre de 2014, mediante la cual casó de oficio, la sentencia de fecha 30 de mayo de 2012, dictada por el Tribunal Superior en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Barinas, declarando la nulidad del fallo y ordenó al tribunal superior que resulte competente, dictar nueva decisión sin incurrir en el vicio por defecto de actividad declarado por la Sala, con base en los siguientes argumentos:

“...Como puede apreciarse tanto de la transcripción parcial de la reforma al libelo de demanda, como de la contestación a la demanda, uno de los puntos principales que formaban

parte del *thema decidendum* y, que por tanto debía recibir un pronunciamiento por el jurisdicente de alzada, era la certeza sobre un conjunto de edificaciones supuestamente construidas en el terreno objeto de juicio, vale decir, la certeza sobre quién realmente construyó en una planta baja y en otra alta, un conjunto de apartamentos tipo estudio y unos locales, es la existencia y titularidad sobre estas construcciones donde se centra la controversia sometida al órgano jurisdiccional en el caso concreto.

De hecho, entiende la Sala, que la controversia se centra, no en establecer la titularidad del terreno sobre el cual se edificaron las construcciones, sino precisar quién pagó y realizó las bienhechurías aludidas y quién es el propietario de éstas, pues la parte demandada alega que dichas construcciones nunca fueron realizadas por la actora, bajo el alegato de que es ella -la demandada- quién se encontraba ocupando el aludido terreno.

(...Omissis...)

En base al pronunciamiento antes transcrito, estima esta Sala, en primer lugar, que el juzgador no sólo dejó de resolver completamente, puntos principales de los que delimitaban la controversia, como era establecer a quién pertenecen las bienhechurías aludidas en la demanda y contestación; establecer si realmente fueron construidas...”.

Con fundamento en dicho dispositivo, esta Sala de Casación Civil pasa a conocer del asunto y en acatamiento a la sentencia N° 863/2014 de fecha 9 de diciembre de 2014, dicta el siguiente pronunciamiento:

De conformidad con el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denuncia la violación del artículo 243 ordinal 5°, 12, 206 y 254 del mismo código, por haber incurrido la alzada en el vicio de incongruencia, indicando textualmente, lo siguiente:

“...con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia infracción de los artículos 243 ordinal 5°, 12, 206 y 254 ibídem, por omitir en su motivación la titularidad de las bienhechurías, menoscabó el debido proceso y el derecho a la defensa previsto en el artículo 49 numeral 1 de la Constitución de la República Venezuela. En el presente caso, el juez de alzada mediante su decisión no tomó en consideración en su motivación a quien le corresponde las bienhechurías objeto también de controversia jurídica, como punto controvertido también en el juicio ya que mi representada logró demostrar por los contratos de arrendamientos su titularidad, además de eso ocupa el bien inmueble hasta los actuales momentos como pisataria (sic) ese. ese sentido yerra en plena contradicción al señalar que a ninguna de las dos partes le corresponde las referidas bienhechurías; lo que significa a juicio de esta representación judicial que al omitir completamente mediante su motivación, se configuró el vicio de incongruencia negativa previsto en el artículo 243 ordinal 5° del Código de Procedimiento Civil. (...)

en ese sentido, cae en una franca contradicción que mi representada logró demostrar las referidas bienhechurías mediante el contrato de obra que fue protocolizado ante la oficina de registro público del municipio Barinas, en fecha 10 de noviembre de 2010 el cual quedó inserto bajo el n° 27, folio 107, tomo 77, protocolo de transcripción correspondiente al año 2.010, en la cual reconoce que con este medio probatorio ostentaba la titularidad de la propiedad objeto de la propiedad de controversia jurídica, a pesar de ese señalamiento finalmente desechó inexplicablemente al omitir a quien le corresponde las bienhechurías ya supra mencionadas; configurándose de esta forma el vicio de incongruencia negativa...”.

Observa esta Sala, que la denuncia no es clara, entendiendo que el formalizante pretende delatar el vicio de incongruencia negativa, ya que según su decir la recurrida omitió en su parte motiva pronunciarse sobre la titularidad de la última edificación de 8 apartamentos y de los 2 locales comerciales, quedando demostrado que persiste la lesión del derecho de propiedad.

Para decidir, la Sala observa:

Ante la delación planteada, se estima necesario indicar que la parte demandante en la reforma del libelo de la demanda, cursante a los folios 41 al 54 de la primera pieza del presente expediente, señaló que efectivamente en fecha 3 de febrero de 1989, compró a la ciudadana María Rosalía Valero Berríos, un conjunto de mejoras y bienhechurías edificadas en un terreno municipal, consistente en una casa para habitación familiar, la cual demolió, contratando inmediatamente a su hermano: José Rondón, quien realizó una edificación inicial de una planta baja, constante de 2 locales comerciales, las cuales se construyeron en el año 1989, en ese mismo año, se cimentaron las bases para edificar 8 apartamentos tipo estudio, culminándose en diciembre de 1991.

Asimismo, indica, que quedaron hechas las bases para construir la segunda planta, la cual inició en marzo de 1995, proyectándose 10 apartamentos más, los cuales culminó en mayo del 2000.

Asimismo, señala en dicha reforma del libelo de la demanda que en octubre de 2010, empezó a realizar el trámite ante la alcaldía a los fines de registrar la venta que le hizo la ciudadana María Valero Berríos y regularizar el documento de la propiedad según señala de sus apartamentos, se consiguió el 5 de noviembre de 2010, con la sorpresa que la ciudadana María Rosa Valero Berríos, “...*había tramitado de forma fraudulenta una autorización para protocolizar un **CONTRATO DE OBRA** presuntamente celebrado con un ciudadano de nombre **JOSÉ GREGORIO HURTADO SERRANO** en la que afirman que este último fue quien edificó los 18 apartamentos y dos locales comerciales a favor de de (sic) de la precitada ciudadana **MARÍA ROSALÍA VALERO BERRÍOS...**”.*

El codemandado en la oportunidad de la contestación, niega todos los hechos alegados por la demandante, especialmente que la misma haya demolido las mejoras que existieron en la parcela en cuestión, y mucho menos que haya ejecutado construcciones, ni participado en la construcción de las bienhechurías que describe, y que tampoco la ciudadana demandante contrató a su hermano José Rondón para que las realizara, finalmente señala que el supuesto error en la identificación del ciudadano José Gregorio Hurtado Serrano, no es suficiente para invalidar el documento público protocolizado por ante el registro público.

En este sentido, la codemandada María Rosalía Valero Berríos, en la oportunidad de la contestación negó que la ciudadana María Rondón, haya realizado la demolición de las mejoras “...*que dice le fueron vendidas*

mediante documento autenticado...”, ya que no es cierto que haya ocupado o poseído el terreno ni las mejoras, ni que el contrato de obra se haya otorgado con fraude a la ley, finalmente, niega pormenorizadamente los alegatos de la parte demandante.

Ahora, bien la recurrida emite pronunciamiento en relación con los locales y apartamentos construidos en los siguientes términos:

“...Ahora bien, este Tribunal (sic) Accidental (sic), (...) se pudo corroborar, que ciertamente el Contrato (sic) de Obra (sic) celebrado entre el ciudadano. José Gregorio Hurtado Serrano y la ciudadana María Rosa Valero Berríos, (...) fue registrado contraviniendo lo establecido en la Ley (sic), ya que la autorización presentada ante el Registro Publico Inmobiliario, debidamente corregido, en cuanto al N° de cedula (sic) de la ciudadana María Rosalía Valero Berríos, no fue emitida por la Sindica Municipal del Municipio Barinas Estado (sic) Barinas, siendo tal documento desechado del proceso (...)

Observando esta Superioridad (sic) que si bien el instrumento autenticado en fecha 3 de febrero de 1989, (...) consistente en contrato de compraventa celebrado entre las ciudadanas: María Rosalía Valero Marina Rondón de Santiago, a través del cual la primera de las nombradas vendió a la segunda, un bien inmueble de su propiedad, no tiene efecto alguno frente a terceros ajenos a dicha negociación, no obstante, sí tiene valor y efecto entre las signatarias o firmantes del referido contrato, por ser un instrumento privado auténtico, mediante el cual, el funcionario actuante certificó la identificación de las firmantes del mismo, y adquirió de esta forma conforme a lo previsto en el artículo 1.363 del Código Civil la misma fuerza probatoria.

(...Omissis...)

Quedando evidenciado como se dijo antes que la ciudadana María Rosalía Valero Berríos, procedió a registrar el contrato de obra convenido con el ciudadano José Gregorio Hurtado Serrano, en clara contravención y fraudulento desconocimiento del contrato traslativo de la titularidad del derecho de propiedad sobre el bien inmueble, celebrado con la ciudadana Marina Rondón de Santiago, en fecha 3 de

febrero de 1989. Razón por la cual esta superioridad CONFIRMA, lo decidido por el Tribunal (sic) A Quo (sic), declarando la Nulidad (sic) del Asiento (sic) Registral (sic) del Documento (sic) Contrato (sic) de Obra (sic), celebrado entre los ciudadanos: María Rosalía Valero Berríos y José Gregorio Hurtado Serrano (...)

Con respecto a lo peticionado por la parte actora (...) referente a que sea reconocida su persona como la única verdadera propietaria de los inmuebles descritos objeto de esta pretensión (...) **Así las cosas observa este Tribunal (sic) Accidental (sic), que de pruebas las promovidas por ambas partes y evacuadas por el Tribunal (sic) de la causa del presente juicio, la ciudadana Marina Rondón de Santiago, no logró demostrar que el inmueble adquirido por ella mediante la compra realizada a la ciudadana Rosalía Valero Berríos, hayan sido demolidas, mediante la contratación de su hermano José Rondón, así como tampoco observa este Tribunal (sic), del acervo probatorio, que el mencionado ciudadano (...) haya construido las bienhechurías supra identificadas.**

(...Omissis...)

por lo que se hace imposible para este Órgano Jurisdiccional dar plena certeza de la existencia y demás hechos relativos a las mejoras y bienhechurías objeto del contrato de obra en cuestión; cuyo asiento registral fue declarado nulo por las razones antes expuestas, en razón de lo cual al no existir convicción plena en autos de quien es la persona natural que edificó las tantas señaladas mejoras y bienhechurías mal podría quien aquí decide establecer a quien pertenecen las mismas, (...) también resulta imposible tener seguridad sobre tal posesión, por lo que de conformidad con lo establecido en los supra citados artículos 1.354 del Código Civil, 506, 12 y 254 del Código de Procedimiento Civil, resulta forzoso para este Tribunal (sic) declarar Sin (sic) lugar lo solicitado por la accionante respecto a la construcción de las bienhechurías mencionadas (...). Y ASI (sic) SE DECIDE...”. (Resaltado de la transcripción).

De lo anterior se colige que efectivamente el juez superior se pronunció sobre el asiento registral anulándolo, no obstante, no emitió pronunciamiento en cuanto a quien le corresponde la propiedad de los

inmuebles objeto de la presente demanda, contraviniendo lo ordenado en la sentencia de esta Sala de Casación Civil de fecha 9 de diciembre 2014, incurriendo nuevamente en el vicio de incongruencia negativa.

De modo que el *ad quem*, omite pronunciamiento, sobre la titularidad de la propiedad de los inmuebles antes referidos lo cual forma parte del *tema decidendum*.

Con base en todo lo esgrimido anteriormente, concluye esta Sala, que el presente caso, se configura la violación del ordinal 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, lo cual conlleva a declarar la procedencia de presente denuncia. Así se decide.

En consideración de todo lo antes expuesto y ante la detección de un vicio que presenta el fallo analizado por esta Sala, en aplicación de los nuevos criterios de casación establecidos en las decisiones N° RC-510 del 28 de julio de 2017, expediente N° 2017-124; y sentencia de la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia, N° 362, del 11 de mayo de 2018, expediente N° 2017-1129, caso: Marshall y Asociados C.A., contra Aseguradora Nacional Unida Uniseguros, S.A., en las cuales fue eliminado el reenvío, se procede a dictar sentencia de mérito corrigiendo el vicio detectado, en los siguientes términos:

Del análisis de las actas procesales, específicamente del libelo de la demanda, se verifica que el objeto de la pretensión es la nulidad de acta registral del “contrato de obra”, protocolizado ante el registro Público del

Municipio Barinas, anotado bajo el N° 27, folio 107, tomo 77, protocolo de transcripción 2010, por ser falso lo señalado en el mismo: que la autorización para registrarlo fue adulterada y que sea reconocida la demandante como propietaria de los inmuebles descritos, objeto de la pretensión.

Ahora bien, consta en autos el denominado por ambas partes “contrato de obra” a los folios 11 al 13 y sus vueltos, del cual se observa que el mismo efectivamente está suscrito por los codemandados, en el cual el ciudadano José Gregorio Hurtado Serrano, declara que por cuenta de la ciudadana María Rosalía Valero Berríos, “...he realizado un conjunto de mejoras y bienhechurías consistentes en la demolición de de (sic) mejoras existentes...”, especificadas en dicho documento, asimismo, que construyó 2 plantas, contentivas en la planta baja de 2 locales y 8 apartamentos tipo estudio, y la segunda planta contentivo de 8 apartamentos. Asimismo, señala el documento que las mejoras demolidas le pertenecen a la ciudadana María Rosalía Valero Berríos, según documento de fecha 18 de junio de 1984, **protocolizado por ante la oficina de Registro Inmobiliario del Municipio Barinas, bajo el número 38, folio 121al 121, del protocolo primero, tomo séptimo principal y duplicado, segundo trimestre ...**”.

(Negritas de la Sala).

Asimismo, nótese que este instrumento atribuye la propiedad de las bienhechurías demolidas a la ciudadana María Rosalía Valero Berríos, con base al documento de fecha 18 de junio de 1984, **protocolizado por ante la**

Oficina de Registro Inmobiliario del Municipio Barinas, bajo el número 38, folio 121al 121, del protocolo primero, tomo séptimo principal y duplicado, segundo trimestre. Bienhechurías que fueron vendidas, en fecha anterior, por dicha ciudadana María Rosalía Valero Berríos a la ciudadana María Rondón, según documento autenticado en fecha 3 de febrero de 1989, bajo el N° 23, tomo 6, de la Notaría Pública de Barinas, atribuyéndose su propiedad según los datos de registro antes señalados en negrilla, es decir, que la ciudadana María Rosalía Valero Berríos, luego de dar en venta las bienhechurías, en el documento antes identificado de fecha 3 febrero de 1989, señala en el supuesto contrato de obras que demolió las bienhechurías que ya previamente había dado en venta.

En este orden de ideas, es pertinente, considerar lo señalado el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Registros y del Notariado, publicada en la Gaceta Oficial Extraordinario N° 6.156, en fecha 19 de noviembre de 2014, en su artículo 46, en el cual contempla los actos o negocios jurídicos susceptibles de inscripción, en primer lugar relativos al dominio y demás derechos reales que afecten los inmuebles, especificando los siguientes (además de los señalados en el Código Civil, Código de Comercio y en otras leyes):

1.- Los documentos que contengan declaración, transmisión, limitación o gravámenes de la propiedad.

2.- Todo contrato, declaración, transacción, partición, adjudicación, sentencia ejecutoriada o cualquier otro acto en el que se declare,

reconozca, trasmita, ceda, o adjudique el dominio o propiedad de bienes o derechos reales o el derecho de enfiteusis o usufructo.

3. La constitución de hogar, los contratos, declaraciones, transacciones, sentencias ejecutoriadas y otros actos que se establezcan sobre inmuebles, derechos de uso, habitación o servidumbre o se constituyan anticresis, hipotecas o se divida se traslade o reduzca alguno de esos derechos.

4. Los documentos que limiten de cualquier manera la libre disposición de inmuebles, las declaraciones, los denuncios, los permisos, los contratos, los títulos, las concesiones y los demás documentos que conforme a las leyes en la materia de minas, hidrocarburos y demás minerales combustibles deban registrarse.

5. Las donaciones cuando tengan por objeto bienes inmuebles.

6. La separación de bienes entre cónyuges cuando tenga por objeto bienes inmuebles o derechos reales.

7. Las copias certificadas de los libelos de las demandas para interrumpir las prescripciones y surtir otros efectos.

8. Los contratos de prenda agraria, los contratos de prenda sin desplazamiento de la posesión y los decretos de embargos de bienes inmuebles.

9. Los actos de adjudicación judicial de inmuebles y otros bienes y derechos susceptibles de hipoteca, siempre que de las propias actas de

remate aparezca que el crédito era legalmente exigible y que además conste en documento de fecha de oferta anterior a las prohibiciones expresas.

10.La constitución, modificación, prórroga y extinción de las asociaciones civiles, fundaciones y corporaciones de carácter privado.

11.Las capitulaciones matrimoniales.

12.Los títulos de propiedad colectiva de los hábitats y tierras de los pueblos y comunidades indígenas.

De modo que un contrato de obra, no es un documento susceptible de inscripción registral, no obstante, el referido “contrato de obra”, cuya nulidad de inscripción registral se solicita en la presente demanda, no reúne las características para ser calificado como tal, entre otros, por cuanto el mismo no contiene el compromiso de una de las partes de realizar una obra, sino por el contrario dejan constancia de unas obras ejecutadas, tales como demolición de bienhechurías y la construcción de unos bienes inmuebles, el cual de acuerdo a la normativa antes citada a todas luces no es un documento susceptible de registro.

En este mismo orden de ideas, aún cuando dicho documento tampoco cumple los extremos de un título supletorio de conformidad con el artículo 936 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, los cuales en su constitución ameritan la actuación de un juez civil, ya que los mismos

constituyen una actuación no contenciosa que forma parte de las justificaciones para perpetua memoria contempladas en el Código de Procedimiento Civil (artículo 937), en dicho documento el ciudadano José Gregorio Hurtado Serrano, deja constancia de haber construido el inmueble objeto del presente juicio a expensas de la ciudadana María Rosalía Valero Berríos, quien en el mismo documento manifiesta estar conforme con los términos del instrumento, y que dichas mejoras y bienhechurías se encuentran bajo su posesión, dominio y disposición, observándose que con el mismo la ciudadana María Rosalía Valero Berríos, pretende demostrar la propiedad sobre dichos bienes inmuebles.

Al respecto, resulta necesario para la resolución de este caso, mencionar lo señalado por la doctrina en relación a la nulidad de los títulos supletorios, lo cual aplica *mutatis mutandi*, para el documento bajo estudio, por su naturaleza, y por pretender el mismo objetivo.

Asimismo en cuanto a la naturaleza del título supletorio el mismo, *“...es una actuación no contenciosa, que forma parte de las justificaciones para perpetua memoria contempladas en el Código de Procedimiento Civil (artículo 937), y los derechos de terceros siempre quedan a salvo, así el juez que lo evacuó los haya declarado bastante para asegurar la posesión o algún derecho. En consecuencia, los títulos supletorios no requieren de impugnación, ya que quien se pudiere ver afectado por la declaración judicial que contienen, le basta hacer valer sus derechos, para enervar cualquier efecto jurídico que pudiera producir contra ellos los títulos...”*.

(Sentencia N° 3115 de la Sala Constitucional, de fecha 6 de noviembre de 2003, caso: María Tomasa Mendoza).

Aunado a lo anterior, sabemos que el interés del actor está dirigido a conseguir una decisión judicial que establezca certeza oficial, con fuerza de cosa juzgada de ser propietario de los bienes inmuebles en cuestión, según su decir, frente a los demandados, en otras palabras, el juicio que intenta el actor está orientado a desvirtuar la presunción relativa establecida en el artículo 555 del Código Civil, de que toda construcción sobre el suelo se presume hecha por el propietario a sus expensas, y que le pertenece.

En contra de esta presunción legal, el actor pretende demostrar que el inmueble objeto de la *litis* es producto de su trabajo o industria lícitos, y en consecuencia, propiedad suya de conformidad con el artículo 546 del Código Civil.

De modo que si se considera que, no obstante lo establecido en el artículo 549 del Código Civil, en cuanto la propiedad del suelo lleva consigo la de la superficie y de todo cuanto se encuentre encima o debajo de ella; el artículo 555 *eiusdem* permite desvirtuar la presunción de que toda construcción u otras obras sobre o debajo del suelo ha sido hecha por el propietario a sus expensas, y que le pertenece.

Es decir, el legislador asume la posibilidad de que un sujeto demuestre que tales obras no le pertenecen al propietario del suelo, porque no han sido hechas por este último; lo que no impide que se incorporen por

accesión al patrimonio del titular de la superficie, según lo dispone el artículo 557 del código sustantivo.

En virtud de lo anterior, consideramos que el actor tiene un interés jurídico actual, en obtener una sentencia que ofrezca certeza sobre la titularidad de la obra por él construida y poseída (según indica), únicamente, **frente al propietario del terreno** que podría eventualmente despojarlo legítimamente de su posesión; y será en este último supuesto en que tendrá otro interés distinto respecto al propietario reivindicante, en hacerse pagar las indemnizaciones establecidas a cargo de quien ejerce los atributos de la propiedad sobre todo el conjunto (terrenos y construcciones incorporadas), con fundamento en el derecho de accesión sobre lo edificado.

Es decir, en el presente caso el actor carece de interés actual, para asegurar una declaración oficial de certeza sobre la titularidad de las bienhechurías o inmuebles, ya que ejerció la acción contra terceras personas, que no son las propietarias del terreno, por tanto no tienen cualidad para sostener el juicio.

El interés jurídico actual en el presente caso sería, frente al propietario del terreno (en este caso el municipio), quien por gozar de la presunción antes indicada, es contra quien debe ejercerse la acción correspondiente, lo cual como fue señalado no se observa en el presente

juicio, conllevando a la inadmisibilidad de la presente acción. Así se establece.

DECISIÓN

Por las razones expuestas, este Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, declara: **PRIMERO: CON LUGAR** el recurso de casación formalizado por la parte demandada ciudadana **MARÍA VALERO BERRÍOS** contra la sentencia de fecha 12 de enero de 2018, dictada por el Tribunal Superior Segundo Accidental en lo Civil, Mercantil y del Tránsito del Circuito Judicial Civil de la Circunscripción Judicial del estado Barinas.

SEGUNDO: En consecuencia, se declara **INADMISIBLE** la presente demanda. **TERCERO:** Se ANULA el auto de admisión fecha 18 de julio de 2011, así como todas las actuaciones subsiguientes, a dicho auto.

Publíquese, regístrese y remítase el expediente al tribunal de la causa, Juzgado Primero Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la misma Circunscripción Judicial. Particípese de dicha remisión con

copia del presente fallo al juzgado superior de origen ya mencionado, como lo prevé el artículo 326 del Código de Procedimiento Civil.

No hay condenatoria en costas por la naturaleza de la presente decisión.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los catorce (14) días del mes de agosto de dos mil diecinueve. Años: 209° de la Independencia y 160° de la Federación.

Presidente de la Sala,

YVÁN DARÍO BASTARDO FLORES

Vicepresidente-Ponente,

FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

Magistrado,

GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

Magistrada,

VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Magistrada,

MARISELA VALENTINA GODOY ESTABA

Secretaria Temporal,

MARIAM JOSEFINA ALTUVE ARTEAGA

Exp.: N° AA20-C-2018-0000314

Nota: Publicado en su fechas a las

Secretaria Temporal,