

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 12 de enero de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Jorge Manuel Arbaje Pérez y compartes.
Abogados:	Dres. Aquiles de León Valdez, Hipólito Rafael Marte Jiménez y Lic. Pascual Emilio Martí.
Recurridos:	Sucesores de Uladislao Mejía Luciano.
Abogados:	Dr. Teófilo Lappot Robles, Licdos. Enmanuel Mejía Luciano y Bartolomé Pérez Jiménez.

## **DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

### República Dominicana

En nombre de la República, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competentes para conocer del segundo recurso de casación relacionado con el mismo punto, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, regularmente constituida por los magistrados Luis Henry Molina Peña, presidente, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Napoleón Ricardo Estévez Lavandier, Samuel Amaury Arias Arzeno, Fran Euclides Soto Sánchez, María Gerinelda Garabito Ramírez, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Rafael Vásquez Goico y Moisés Alfredo Ferrer Landrón, jueces miembros, en fecha **11 de marzo de 2021** del año 2021, año 177 de la Independencia y año 158 de la Restauración, dictan en audiencia pública la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación depositado en fecha 26 de febrero de 2018, contra la sentencia núm. 201800020, dictada en fecha 12 de enero de 2018, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en atribuciones de corte de envío; interpuesto por Jorge Manuel Arbaje Pérez, dominicano, mayor de edad, casado, doctor en medicina, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 011-0000029-6, con domicilio y residencia en la Sección El Cajuil, municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan; Olga Pilar de los Milagros Arbaje Pérez, dominicana, mayor de edad, casada, empleada privada, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0855461-9, con domicilio y residencia en la calle D núm. 4, sector La Julia, en el Distrito Nacional; Katia Geraldina Arbaje Pérez, dominicana, mayor de edad, soltera, empleada privada, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0138655-5, con domicilio y residencia en la calle Selene núm. 1, Edificio Jugimer, apto. 3-C, sector Bella Vista, Distrito Nacional; María Jeannette del Socorro Arbaje Pérez, dominicana, mayor de edad, casada, empleada privada, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0088678-7, con domicilio y residencia en la calle R núm. 1, Edificio del Prado, sector Arroyo Hondo Viejo, Distrito Nacional y Nancy Elizabeth Arbaje Pérez, dominicana, mayor de edad, empleada privada, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-00844625-2, con domicilio y residencia en la calle Manolo Tavares Justo núm. 16, Residencial Ana Marina III, apto. núm. 4-A, urbanización Real, Distrito Nacional, todos por ser los continuadores jurídicos de Abdala Arbaje Jacob; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres.

Aquiles de León Valdez, Hipólito Rafael Marte Jiménez y Lcdo. Pascual Emilio Martí; titulares de las cédulas de identidad personal y electoral núms. 001-0536158-8, 001-0089058-1; 028-0011593-9, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la oficina de abogados “De León, Javier & Asociados”, ubicada en la calle Rafael Augusto Sánchez núm. 5 a, edificio Areito, apartamento núm. 2-B, ensanche Evaristo Morales en esta ciudad de Santo Domingo.

La parte recurrida, sucesores de Uladislao Mejía Luciano (a) Laito, señores: Milagros Altagracia Mejía Pereyra, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1586302-9, domiciliada y residente en la calle Bohechio núm. 26, urbanización Fernández, Distrito Nacional; Emilio Augusto Mejía Figüereo, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 011- 0003772-8, domiciliado y residente en la avenida Independencia núm. 171, municipio de Las Matas de Farfán; Uladislao Mejía Guerrero, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001- 0032604-8, domiciliado y residente en la calle Ismael Miranda núm. 24 esq. Estrelleta, municipio de Las Matas de Farfán; Víctor Manuel Mejía Figüereo, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0121341-1, domiciliado y residente en la avenida Bolívar esq. Rosa Duarte, Distrito Nacional; Manuela Altagracia Mejía Figüereo, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0008358-1, domiciliada y residente en la calle Central núm. 43, sector 30 de Mayo, municipio de Baní, provincia Peravia; Giovanni Alberto Uladislao Mejía Soto, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1395377-2, domiciliado y residente en la calle Juan Antonio Minaya núm. 16, sector Miraflores, Distrito Nacional; Tania Betzaida Elizabeth Mejía Soto, dominicana, mayor de edad, titular del pasaporte 213490686, domiciliada y residente en la calle Juan Antonio Minaya núm. 16, sector Miraflores, Distrito Nacional; Mercedes Manuela Mejía Rodríguez, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001- 0569519-1, domiciliada y residente en la avenida San Vicente de Paul núm. 224, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; María Elena Mejía Rodríguez, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0244496-5, domiciliada y residente en la calle 28 núm. 66, sector La Esperanza, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; César Augusto Mejía Rodríguez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 011-0032064-8, domiciliado y residente en el Edificio 29, apto. 104, calle 27 de Febrero, La Esperanza, municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana; Arturo Mejía Rodríguez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1175976-7, domiciliado y residente en la León núm. 3, esq. Trinitaria Norte, urbanización Brisas del Este, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; Rodolfo Uladislao Mejía Mañán, Geraldina Milagros Mejía Mañán, Ingrid Josefina Mejía Mañán, Oliver Augusto Mejía Valdez, Eduin Smil Mejía Valdez y Oscar Mejía Valdez, dominicanos, mayores de edad, titulares del pasaporte núm. NY1213464, cédulas de identidad y electoral núms. 402-2440601-3, 001-1449867-8, 011-0037132-5, 011-0038454-2 y 402-2477017-8, respectivamente, domiciliados en la calle Paraver, Edificio Corimar III, apto. 1-E, Kilómetro 9, Carretera Sánchez, Distrito Nacional, continuadores jurídicos del finado José Altagracia Mejía Reyes; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dr. Teófilo Lappot Robles, Lcdos. Enmanuel Mejía Luciano y Bartolomé Pérez Jiménez, titulares de la cédula de identidad y electoral núms. 001-0857817-0, 001-0116613-0 y 001-0065999-4, respectivamente, con estudio profesional abierto de manera conjunta en la avenida Italia esquina Correa y Cidrón núm. 18, Local 6-B, segundo piso, edificio Plaza Belca, sector Honduras, Distrito Nacional.

El inmueble objeto de la litis son las parcelas núms. 203838752803 y 203838343882 ubicadas dentro del ámbito de la parcela núm. 256, del distrito catastral núm. 5, de Las Matas de Farfán.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA LO SIGUIENTE:

En fecha 26 de febrero de 2018, la parte recurrente Jorge Manuel Arbaje Pérez, Olga Pilar de los Milagros Arbaje, Katia Geraldina Arbaje Pérez, María Jeannette del Socorro Arbaje Pérez, Nancy Elizabeth Arbaje Pérez, depositó en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación

en el cual propone los medios de casación que se indican más adelante.

En fecha 20 de marzo de 2018, los recurridos sucesores de Uladislao Mejía Luciano, Milagros Altagracia Mejía Pereyra, Emilio Augusto Mejía Figüereo, Uladislao Mejía Figüereo, Víctor Mejía Figüereo, Manuela Altagracia Mejía Figüereo, Giovanni Alberto Uladislao Mejía Soto, Tania Betzaida Elizabeth Mejía Soto, Mercedes Manuela Mejía Rodríguez, María Elena Mejía Rodríguez, César A. Mejía Rodríguez, Arturo Mejía Rodríguez; y los continuadores jurídicos del finado José Altagracia Mejía Reyes, Rodolfo Uladislao Mejía Mañán, Geraldina Milagros Mejía Mañán, Ingrid Josefina Mejía Mañán, Oliver Augusto Mejía Valdez, Eduin Smil Mejía Valdez y Oscar Mejía Valdez, por intermedio de sus abogados, depositaron ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial en el que expone sus medios de defensa.

En fecha 5 de junio de 2020, la Procuraduría General de la República, emitió la siguiente opinión: *Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución del presente recurso de casación".*

Para conocer del asunto fue fijada la audiencia pública de fecha 15 de enero de 2020, estando presentes los magistrados Luis Henri Molina Peña, Juez Presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Juez Primer Sustituto de Presidente, Pilar Jiménez Ortiz, Jueza Segundo Sustituto de Presidente, Samuel Amaury Arias Arzeno, Justiniano Montero Montero, Napoleón Estévez Lavandier, Blas Rafael Fernández Gómez, Francisco Antonio Jerez Mena, Fran Euclides Soto Sánchez, María G. Garabito Ramírez, Francisco Antonio Ortega Polanco, Vanessa E. Acosta Peralta, Moisés Ferrer Landrón, Rafael Vásquez Goico, y Anselmo Alejandro Bello Ferreras; asistidos del Secretario General, con la comparecencia de las partes asistidas de sus abogados, quedando el expediente en estado de fallo.

LAS SALAS REUNIDAS, LUEGO DE HABER DELIBERADO,

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia están apoderadas del recurso de casación interpuesto por Jorge Manuel Arbaje Pérez, Olga Pilar de los Milagros Arbaje Pérez, Katia Geraldina Arbaje Pérez, María Jeannette del Socorro Arbaje Pérez y Nancy Elizabeth Arbaje Pérez, todos por ser los continuadores jurídicos de Abdala Arbaje Jacob, contra la sentencia ya indicada, cuya parte recurrida son Milagros Altagracia Mejía Pereyra, Emilio Augusto Mejía Figüereo, Uladislao Mejía Guerrero, Víctor Manuel Mejía Figüereo, Manuela Altagracia Mejía Figüereo, Giovanni Alberto Uladislao Mejía Soto, Tania Betzaida Elizabeth Mejía Soto, Mercedes Manuela Mejía Rodríguez, María Elena Mejía Rodríguez, César Augusto Mejía Rodríguez, Arturo Mejía Rodríguez, Rodolfo Uladislao Mejía Mañán, Geraldina Milagros Mejía Mañán, Ingrid Josefina Mejía Mañán, Oliver Augusto Mejía Valdez, Eduin Smil Mejía Valdez y Oscar Mejía Valdez, continuadores jurídicos del finado José Altagracia Mejía Reyes, a su vez sucesores de Uladislao Mejía Luciano (a) Laito.

Dicho órgano jurisdiccional es competente en el caso establecido en el artículo 15 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, el cual dispone lo siguiente: *En los casos de Recurso de Casación las diferentes Cámaras que componen la Suprema Corte de Justicia, tendrán facultad de conocer el primer recurso de casación sobre cualquier punto. Sin embargo, cuando se trate de un segundo Recurso de Casación relacionado con el mismo punto, será competencia de las cámaras reunidas de la Suprema Corte de Justicia, o sea, de la Suprema Corte de Justicia en pleno, el conocimiento de estos.* En ese sentido, estas Salas Reunidas se encuentran apoderadas del segundo recurso de casación sobre un mismo punto de derecho juzgado, el cual consiste en estatuir sobre la posesión por prescripción adquisitiva como causa de derecho de propiedad.

De la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente:

a. Con motivo de una litis sobre Derechos Registrados (Saneamiento), interpuesto por Jorge Manuel Arbaje Pérez, Olga Pilar de los Milagros Arbaje Pérez, Katia Geraldina Arbaje Pérez, María Jeannette del

Socorro Arbaje Pérez y Nancy Elizabeth Arbaje Pérez, todos continuadores jurídicos de Abdala Arbaje Jacob, en contra de los sucesores de Uladislao Mejía Luciano (a) Laito: Milagros Altagracia Mejía Pereyra, Emilio Augusto Mejía Figüereo, Uladislao Mejía Guerrero, Víctor Manuel Mejía Figüereo, Manuela Altagracia Mejía Figüereo, Giovanni Alberto Uladislao Mejía Soto, Tanía Betzaida Elizabeth Mejía Soto, Mercedes Manuela Mejía Rodríguez, María Elena Mejía Rodríguez, César Augusto Mejía Rodríguez, Arturo Mejía Rodríguez, Rodolfo Uladislao Mejía Mañán, Geraldina Milagros Mejía Mañán, Ingrid Josefina Mejía Mañán, Oliver Augusto Mejía Valdez, Eduin Smil Mejía Valdez y Oscar Mejía Valdez, continuadores jurídicos del finado José Altagracia Mejía Reyes, en relación con la Parcela núm. 256, del Distrito Catastral núm. 5, municipio de las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana, quien dictó en fecha 15 de abril de 2013, su sentencia núm. 03222013000127, cuyo dispositivo es el siguiente:

**Primero:** Se rechazan las conclusiones de los juristas: Licdos. Enmanuel Mejía Luciano y Bartolomé Pérez Jiménez, quienes actúan a nombre y representación de los intervinientes: Milagros Altagracia Pereyra, Emilio Augusto Mejía Figüereo, Uladislao Mejía Figüereo, Víctor Mejía Figüereo, Manuela Altagracia Mejía Figüereo, Giovanni Alberto Uladislao Mejía Soto, Tania Betzaida Elizabeth Mejía Soto, Mercedes Manuela Mejía Rodríguez, María Elena Mejía Rodríguez, Arturo Mejía Rodríguez, en su condición de sucesores de Uladislao Mejía Luciano (a) Laito; así como también de los señores Rodolfo Uladislao Mejía Mañán, Geraldina Milagros Mejía Mañán, Ingrid Josefina Mejía Mañán, Oliver Augusto Mejía Valdez, Eduin Smil Mejía Valdez y Oscar Mejía Valdez, continuadores de Altagracia Mejía Reyes, quien a su vez era hija del señor Uladislao Mejía Luciano (a) Laito, por todas las razones antes indicadas; **Segundo:** Acoge la certificación de la Conservaduría de Hipoteca del Ayuntamiento Municipal de San Juan de la Maguana, donde la Dra. Daysi María Ramírez Rodríguez, Directora del Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas del Municipio y Provincia de San Juan, certifica que en los archivos a su cargo y en los libros destinados a los mismos, no existe: Hipoteca, privilegios, arrendamiento, anticresis o cualquier otro gravamen consentido por: Jorge Manuel Arbaje Pérez, sobre la Parcela núm. 256, del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan, emitida el 14 del mes de julio del año 2011; **Tercero:** Declarar buena y válida la documentación depositada en el expediente y los trabajos de mensura para el presente saneamiento, realizados por Agrimensor Delki Ramírez Hernández, Codia núm. 11746, y en consecuencia, acoge el saneamiento relativo al inmueble identificados como: parte de la Parcela núm. 256, del Distrito Catastral núm. 5, del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan, cuya aprobación técnica realizara la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, el día 3 del mes de febrero del año 2011, que resultaron ser: a) La Parcela núm. 203838752803, una superficie de 86,899.56 metros cuadrados, ubicada en lugar: El Cajuil, sección. El Cajuil, del municipio de las Matas de Farfán, provincia San Juan; y b) La Parcela núm. 203838343882, una superficie de 45,838.90 metros cuadrados, ubicada en lugar: El Cajuil, sección. El Cajuil, del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan; **Cuarto:** Declara a los señores: Jorge Manuel Arbaje Pérez, Olga Pilar de los Milagros Arbaje Pérez, Katia Geraldina Arbaje Pérez, María Jeannette del Socorro Arbaje Pérez y Nancy Elizabeth Arbaje Pérez, adjudicatarios del derecho de propiedad de los inmuebles de referencia, identificado como: 203838752803, con una superficie de 86,899.56 metros cuadrados y 203838343882, con una superficie de 45,838.80 metros cuadrados, en consecuencia ordena al Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, realizar las siguientes actuaciones: a) Efectuar el registro del derecho de propiedad correspondiente, emitiendo: 1) El Certificado de Título de propiedad de la Parcela núm. 203838752803, con una superficie de 86,899.56 metros cuadrados, ubicado en el lugar: El Cajuil, sección El Cajuil, del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan, dentro de las colindancias especificadas en el plano individual aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, con sus mejoras consistentes en: Factoría de block, zinc y cemento. Estado de la madera y zinc. Almacén Madera, zinc y cemento, con una participación de un veinte por ciento (20%) a favor de cada uno de los señores: Jorge Manuel Arbaje Pérez, dominicano, mayor de edad, casado, doctor en medicina, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 011-0000029-6, con domicilio y residencia en la Sección El Cajuil,

municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan; Olga Pilar de los Milagros Arbaje Pérez, dominicana, mayor de edad, casada, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0855461-9, con domicilio y residencia en la calle D núm. 4, sector La Julia, en el Distrito Nacional; Katia Geraldina Arbaje Pérez, dominicana, mayor de edad, soltera, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0138655-5, con domicilio y residencia en la calle Selene núm. 1, Edificio Jugimer, apto. 3-C, sector Bella Vista, Distrito Nacional; María Jeannette del Socorro Arbaje Pérez, dominicana, mayor de edad, casada, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0088678-7, con domicilio y residencia en la calle R núm. 1, Edificio del Prado, sector Arroyo Hondo Viejo, del Distrito Nacional y Nancy Elizabeth Arbaje Pérez, dominicana, mayor de edad, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-00844625-2, con domicilio y residencia en la calle Manolo lavares Justo núm. 16, Residencial Ana Marina III, apto. núm. 4-A, Urbanización Real, Distrito Nacional, todos por ser los continuadores jurídicos de Abdala Arbaje Jacob; 2) El Certificado de Título de propiedad de la Parcela núm. 203838343882, con una superficie de título de propiedad en la Parcela núm. 203838343882, con una superficie de 45,838.80 metros cuadrados, ubicado en el lugar: El Cajuil, sección El Cajuil, del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan, dentro de las colindancias especificadas en el plano individual aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, con una participación de un veinte por ciento (20%) a favor de cada uno de los señores: Jorge Manuel Arbaje Pérez, dominicano, mayor de edad, casado, doctor en medicina, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 011-0000029-6, con domicilio y residencia en la Sección El Cajuil, municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan; Olga Pilar de los Milagros Arbaje Pérez, dominicana, mayor de edad, casada de los Milagros Arbaje Pérez, dominicana, mayor de edad, casada, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0855461-9, con domicilio y residencia en la calle D núm. 4, sector La Julia, en el Distrito Nacional; Katia Geraldina Arbaje Pérez, dominicana, mayor de edad, soltera, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0138655-5, con domicilio y residencia en la calle Selene núm. 1, Edificio Jugimer, apto. 3-C, sector Bella Vista, Distrito Nacional; María Jeannette del Socorro Arbaje Pérez, dominicana, mayor de edad, casada, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0088678-7, con domicilio y residencia en la calle R núm. 1, Edificio del Prado, sector Arroyo Hondo Viejo, del Distrito Nacional y Nancy Elizabeth Arbaje Pérez, dominicana, mayor de edad, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-00844625-2, con domicilio y residencia en la calle Manolo Tavares Justo núm. 16, Residencial Ana Marina III, apto. núm. 4-A, Urbanización Real, Distrito Nacional, todos por ser los continuadores jurídicos de Abdala Arbaje Jacob; **Quinto:** Disponer la comunicación de la presente sentencia, a la Registradora de Títulos del Departamento de San Juan, para los fines de ejecución de la misma, en virtud de los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores y de artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores y de Jurisdicción Original, y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, una vez adquiera la autoridad de cosa irrevocablemente juzgada; **Sexto:** Comisiona al ministerial Marcelino Santana Melo, Alguacil Ordinario de Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan, para la notificación de la presente sentencia, a las personas correspondientes”.

b. No conforme con dicha decisión, la parte demandada sucesores de Uladislao Mejía Luciano (a) Laito: Milagros Altagracia Mejía Pereyra, Emilio Augusto Mejía Figüereo, Uladislao Mejía Guerrero, Víctor Manuel Mejía Figüereo, Manuela Altagracia Mejía Figüereo, Giovanni Alberto Uladislao Mejía Soto, Tanía Betzaida Elizabeth Mejía Soto, Mercedes Manuela Mejía Rodríguez, María Elena Mejía Rodríguez, César Augusto Mejía Rodríguez, Arturo Mejía Rodríguez, Rodolfo Uladislao Mejía Mañán, Geraldina Milagros Mejía Mañán, Ingrid Josefina Mejía Mañán, Oliver Augusto Mejía Valdez, Eduin Smil Mejía Valdez y Oscar Mejía Valdez, continuadores jurídicos del finado José Altagracia Mejía Reyes, interpusieron formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, el cual fue decidido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante sentencia de fecha 26 de septiembre de 2014, la cual rechaza el recurso de apelación y confirma la sentencia impugnada.

c. La indicada sentencia fue objeto de un recurso de casación interpuesto por los Sucesores de Uladislao Mejía Luciano (a) Laito, señores: Milagros Altagracia Mejía Pereyra, Emilio Augusto Mejía Figüereo, Uladislao Mejía Guerrero, Víctor Manuel Mejía Figüereo, Manuela Altagracia Mejía Figüereo, Giovanni Alberto Uladislao Mejía Soto, Tanía Betzaida Elizabeth Mejía Soto, Mercedes Manuela Mejía Rodríguez, María Elena Mejía Rodríguez, César Augusto Mejía Rodríguez, Arturo Mejía Rodríguez, Rodolfo Uladislao Mejía Mañán, Geraldina Milagros Mejía Mañán, Ingrid Josefina Mejía Mañán, Oliver Augusto Mejía Valdez, Eduin Smil Mejía Valdez y Oscar Mejía Valdez, continuadores jurídicos del finado José Altagracia Mejía Reyes, emitiendo al efecto la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia la sentencia núm. 185 de fecha 20 de abril de 2016, por medio de la cual casa sobre la falta de base legal de la referida decisión, por el hecho de que el Tribunal *a quo* atribuyó el derecho de propiedad sin observar si los mismos tenían una posesión a justo título del resto de la parcela, derivaba en una posesión precaria y sin justo título.

d. Por efecto de la referida casación, fue apoderado como jurisdicción de envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el cual dictó la sentencia núm. 201800020, de fecha 08 de febrero de 2018, cuyo dispositivo es el siguiente:

**Primero:** Declara bueno y valido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado por los sucesores de Uladislao Mejía Luciano (a) Laito, contra la Sentencia núm. 03222013000127, de fecha 15 de abril del año 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana, con relaciona a la Parcela 256 (resultantes Nos. 203838752803 y 203838343882), del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan. **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge parcialmente las conclusiones presentadas por los sucesores del señor Uladislao Mejía Luciano (Laito), en consecuencia, revoca en todas sus partes la sentencia núm. 03222013000127, de fecha 15 de abril del año 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana. **Tercero:** Declara que no procede la aprobación del proceso de saneamiento de la Parcela 256 del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de La Maguana, sometido por los sucesores del señor Abdala Arbaje Jacob y, en consecuencia ordena al Director General de Mensuras Catastrales, cancelar la Parcela No. 203838752803, con una superficie de 86,899.56 metros cuadrados y No. 203838343882, con una superficie de 45,838.80 metros cuadrados, ubicado dentro del ámbito de la Parcela No. 256 del Distrito Catastral No. 5 de Las resultantes del indicado proceso de saneamiento. **Cuarto:** Deja a iniciativa de las partes la ejecución de nuevo proceso de saneamiento, previa realización de nueva mensura y depuración de sus derechos. **Quinto:** Compensa, pura y simplemente las costas del proceso, por haber ambas partes sucumbido en puntos de su demanda. **Sexto:** Ordena a la Secretaria General de este tribunal superior que, una vez que esta sentencia adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y a solicitud del arte que los depositó, proceda al desglose de los documentos aportados como prueba, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada. **Séptimo:** Ordena a la Secretaria General de este tribunal superior que notifique una copia de esta sentencia a Registro de Títulos de San Juan de la Maguana y al Director General de Mensuras Catastrales, a los fines legales correspondientes. **Octavo:** Ordena a la Secretaria General de este tribunal superior que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días.

e. Contra la sentencia descrita en el literal anterior, Jorge Manuel Arbaje Pérez, Olga Pilar de los Milagros Arbaje Pérez, Katia Geraldina Arbaje Pérez, María Jeannette del Socorro Arbaje Pérez y Nancy Elizabeth Arbaje Pérez, todos por ser los continuadores jurídicos de Abdala Arbaje Jacob, interpusieron recurso de casación, resultando apoderada las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, el cual se decide mediante el presente fallo.

4) En su memorial de casación la parte recurrente propone como medios de casación los siguientes: **Primer medio:** Falta de base legal; **Segundo medio:** Violación de las disposiciones del principio IV, y los artículos 20 y 21 de la ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario; **Tercer medio:** Violación por incorrecta

*interpretación y aplicación de las disposiciones de los artículos 543, 544, 578, 712, 1583, 1605, 1616, 1619, 1622, 2219, 2221, 2228, 2229, 2239 y 2262 del Código Civil Dominicano; **Cuarto medio:** Violación por incorrecta interpretación y aplicación de las disposiciones del artículo 2232 del Código Civil Dominicano; **Quinto medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; **Sexto medio:** Violación al principio jurídico y legal de la buena fe; **Séptimo medio:** Violación de principios y precedentes jurisprudenciales sentados por esta Suprema Corte de Justicia, y **Octavo medio:** Violación de las disposiciones de los artículos 8, 51, 68, 69, 24.2 de la Constitución de la República, por inobservancia de los principios de seguridad jurídica e igualdad de todos ante la ley”.*

f. Para sostener el primer medio invocado la parte recurrente alega, en síntesis, que el criterio contenido en la sentencia recurrida se revela infundado, apartado de la ley, de los criterios jurisprudenciales y doctrinales predominantes, en el sentido, de que la prescripción tanto extintiva como adquisitiva tienen como propósito fundamental la convivencia pacífica; que la posesión iniciada desde el 1961 por Abdala Arbaje Jacob, proseguida desde su fallecimiento en fecha 5 de diciembre de 1979 por sus sucesores, se ha caracterizado por ser útil, pública, apacible, continua, de buena fe y a título de propietario, poseyendo la cosa durante el tiempo que señala la ley sin que el verdadero dueño la reivindique, convirtiéndose de hecho en propietarios de la misma, no por vía de compra, sino por prescripción adquisitiva o usucapión. Que la corte *a qua* erradamente establece que los recurrentes poseen 180 tareas a justo título y 140 tareas a título precario, dentro de la parcela 256 del D. C. núm. 5 de Las Matas de Farfán, determinando como propietario de esta última a la sucesión Uladislao Mejía Luciano, poseyendo ambos reclamantes el terreno en litis, sobreponiéndose la posesión real de los actuales recurrentes siempre a la teórica.

g. Como soporte del segundo medio argüido por la parte recurrente, en síntesis, lo siguiente: “Violación por incorrecta interpretación y aplicación del principio IV, artículos 20 y 21 de la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario y de las disposiciones de los artículos 543, 544, 578, 712,1583, 1605,1616,1619,1622, 2219, 2221, 2228, 2229, 2239 y 2262 del Código Civil Dominicano; 1. La Decisión objeto del presente recurso de casación es completamente violatoria de las disposiciones de los artículos del Código Civil Dominicano recién señalados, en tanto que en dicha decisión son incorrectamente interpretadas e inaplicadas sus disposiciones, las cuales son acorde con los derechos invocados y las pretensiones de los ahora recurrentes”.

h. En el tercer medio propone la parte recurrente, en síntesis, que la decisión impugnada realiza una incorrecta interpretación de la posesión adquirida, ya que no ha sido en calidad de usufructuarios, sino a título de propietarios reconocido por los ciudadanos del municipio de La Matas de Farfán, obtenidos por una venta perfecta, sin reclamos del vendedor en el tiempo estipulado para su rescisión, configurándose como propietarios negligentes que abandonaron el derecho adquirido, cumpliéndose las condiciones previstas en la norma para la posesión por preinscripción adquisitiva, confirmándose que desde el año 1961 los recurridos no realizaron acto alguno que cuestionara la posesión a título de propiedad de los recurrentes.

i. En sustento del cuarto medio indicado por la parte recurrente, en síntesis, invoca, que el derecho de posesión que disfrutaban jamás puede ser considerado como una detentación indebida o una posesión espuria o por simple tolerancia, lo que no aplica en una posesión por más de cinco décadas, donde impera la prescripción adquisitiva para materializar el interés de los recurrentes para depurar su derecho de propiedad sobre los terrenos en saneamiento.

j. Propone el recurrente en un quinto medio, que en el contradictorio los hechos que sirven de fundamento al derecho han sido desnaturalizados, como lo han sido también los documentos de la causa; ya que, el fundamento de la usucapión, desde el punto de vista del sujeto activo, responde a la necesidad de poner fin a un estado de incertidumbre de derecho. (...) la prescripción descansa en la inercia del propietario original del bien, quien lo dejó en manos de otro poseedor, inercia que da lugar a la usucapión, que constituiría la sanción impuesta al propietario negligente. (...) los recurrentes han

disfrutado de la posesión material del terreno objeto de saneamiento en condiciones útiles para prescribir sin título, es decir, en forma continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietarios. Es que, aun tratándose de una posesión de mala fe, si la misma se mantiene por los plazos y en las condiciones que establece la ley lleva a adquirir por usucapión la propiedad de la cosa poseída. Por lo que, en la especie el contrato de compraventa celebrado en el año 1961 carece de relevancia en el presente proceso, puesto que los vendedores de acuerdo con el artículo 1622 del Código Civil, disponían del plazo de un año para intentar la acción en suplemento del precio o la rescisión. (...) cuando establece que el que alega esta posesión no está obligado a presentar ningún título o documento que sustente la adquisición del derecho de propiedad inmobiliaria. Además, lo exime de la excepción que se deduce de la mala fe, o sea que interpretando este mandato legal el adquirente por usucapión de veinte años poco importa que sea de buena o de mala fe.

l. Como sustento del sexto medio la parte recurrente invoca, lo siguiente: “La posesión de buena fe es más eficaz que la posesión de mala fe. El artículo 2268 del Código Civil de la República Dominicana, consagra en su contenido un principio que tiene alcance general “Se presume siempre la buena fe, y corresponde la prueba a aquél que alega lo contrario”. Este principio dispensa al poseedor de presentar la prueba de la buena fe. La doctrina ha definido la buena fe como la creencia por parte del poseedor de que es propietario de la cosa o de que es titular del derecho real que ejerce, implica la existencia de un título, o por lo menos creer en la existencia de dicho título, es decir un acto jurídico que había transmitido la propiedad u otro derecho real al poseedor. Para que sea de buena fe un adquirente a non domino, se requiere que haya creído que su causante era el propietario. La buena fe produce tres efectos a saber: 1. Constituye una presunción de propiedad. 2. El poseedor de buena fe adquiere los frutos de la cosa que posea. 3. Mientras que el poseedor de mala fe no adquiere la propiedad de la cosa sino por prescripción adquisitiva, la posesión de buena fe lleva a adquirir instantáneamente o en un plazo que varía entre los cinco y diez años. No obstante, es necesario resaltar el hecho que aún la posesión sea de mala fe, ésta produce tres efectos, que son: 1. Le confiere al poseedor todas las acciones posesorias. 2. Le asigna el papel de demandado en las acciones posesorias 3. Lleva a adquirir por usucapión la propiedad de la cosa poseída”.

m. En el séptimo medio propuesto la parte recurrente arguye, en síntesis, que es indudable que la decisión objeto del presente recurso no se encuentra razonablemente justificada dentro de los principios constitucionales que rigen el procedimiento de saneamiento, presentando motivos infundados al pronunciarse sobre la posesión para adquirir por prescripción.

n. Para sustentar el octavo medio la parte recurrente argumenta, en síntesis, que la sentencia recurrida lacera la tutela judicial efectiva y seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad de los recurrentes, adquirido mediante la prescripción o usucapión para el saneamiento del inmueble en litis de acuerdo a la ley de registro inmobiliario.

5) La parte recurrida, los sucesores de Uladislao Mejía Luciano (a) Laito, señores: Milagros Altagracia Mejía Pereyra, Emilio Augusto Mejía Figuereo, Uladislao Mejía Guerrero, Víctor Manuel Mejía Figuereo, Manuela Altagracia Mejía Figuereo, Giovanni Alberto Uladislao Mejía Soto, Tanía Betzaida Elizabeth Mejía Soto, Mercedes Manuela Mejía Rodríguez, María Elena Mejía Rodríguez, César Augusto Mejía Rodríguez, Arturo Mejía Rodríguez, Rodolfo Uladislao Mejía Mañán, Geraldina Milagros Mejía Mañán, Ingrid Josefina Mejía Mañán, Oliver Augusto Mejía Valdez, Eduin Smil Mejía Valdez y Oscar Mejía Valdez, continuadores jurídicos del finado José Altagracia Mejía Reyes, en su memorial se defienden de los referidos medios expresando, en síntesis, lo siguiente:

a. El proceso entre Abdala Arbaje Jacob, y los sucesores de Uladislao Mejía Luciano (A) Laito, es litigioso, quedando demostrado por la referida decisión de esta Suprema Corte de Justicia, que los alegatos de los hoy recurrentes en casación carecen de fundamentos, robustecida por la sentencia núm. 201800010, dictada fecha 12 de enero del año 2018, del Tribunal Superior de Tierra. Decimos lo anterior, porque a lo que se refiere el texto es a los derechos registrados de conformidad con dicha ley, que no es

el caso que nos concierne, toda vez que ellos no tienen derechos registrados en los terrenos objetos del presente litigio. Pretenden los hoy recurrentes en casación hacer creer que han tenido una posesión pacífica de los terrenos en litigio, cuando la realidad demuestra que durante décadas los hoy recurridos en casación han mantenido sus reclamos sobre su propiedad inmobiliaria. Decisiones judiciales que forman parte del expediente, así lo confirman.

b. De igual modo es nuestro deber señalar que los hoy recurrentes en casación han mezclado de manera ilógica lo dispuesto en los artículos 2219, 2221, 2228, 2229, 2239 y 2262 del Código Civil, tratando de crear la apariencia de que están bajo la protección de las leyes dominicanas. Sobre este medio señalado por los recurrentes en casación, han abandonado su tesis sobre la compra de 180 tareas de terrenos que le hiciera Abdala Arbaje Jacob, a los sucesores de Uladislao Mejía Luciano (a) Laito, en virtud del acto de venta núm. 5, de fecha 11 de septiembre del año 1961, instrumentado por el Dr. Nicolás Enrique Mateo Bautista, Juez de Paz del municipio de Las Matas de Farfán, en funciones de notario público, y se refugian en una supuesta desnaturalización de los hechos que ellos le atribuyen al tribunal *a quo* y filtran el tema de la usucapión.

c. Con relación al medio que invocan los recurrentes en casación, en el sentido de que la sentencia recurrida violó principios jurisprudenciales, un antecedente jurisprudencial sobre este caso es la sentencia núm. 185, de fecha veinte (20) de abril del año dos mil dieciséis (2016). Amén de que las jurisprudencias que los recurrentes citan no encajan en el caso vinculado a este expediente. Contrario a lo aducido, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, no hizo uso de ningún criterio ilegal ni se apartó de la normativa legal-jurisprudencial-doctrinaria que ha servido como trilogía clarificadora para reivindicar los derechos de las personas.

#### **Análisis de los medios:**

6) Como hechos probados, el tribunal *a quo* estableció en su sentencia los siguientes:

1. Que en fecha 17 de marzo de 1957, Mensura Catastral levanta el plano general del Distrito Catastral No. 5 de San Juan de La Maguana, prioridad de fecha 19 de marzo de 1954.
2. Que desde la fecha que se realiza el levantamiento antes descrito el señor Uladislao Mejía Luciano aparece como reclamante de la Parcela 256 del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana.
3. Que en fecha 11 de septiembre del año 1961 el Juez de Paz del Municipio de Las Matas de Farfán, en funciones de notario público, pone a la venta en pública subasta 180 tareas de terreno, propiedad de los sucesores del señor Uladislao Mejía Luciano, ubicadas en la sección El Cajuil, de las Matas de Farfán, resultando adjudicatario el señor Abdala Arbaje Jacob.
4. Que apoderado de un proceso de saneamiento iniciado por el señor Abdala Arbaje Jacob, el Tribunal de Jurisdicción Original de San Juan de La Maguana emitió la decisión No. 35 de fecha 13 de mayo de 1976, mediante la cual ese tribunal rechaza las pretensiones del señor Abdala Arbaje Jacob, reconoce a los sucesores del señor Uladislao Mejía Luciano (a) Laito como propietarios del inmueble y le reserva al señor Abdala Arbaje Jacob los derechos sobre una factoría de block techada de zinc con piso de cemento, un almacén de zinc techado de zinc con piso de cemento, una terraza de concreto para secar arroz, y al Estado Dominicano los derechos sobre la construcción consistente en una verja ciclónica y un edificio de concreto de tres plantas techada de concreto con piso de mosaico.
5. Dicha sentencia fue recurrida en apelación. Apoderado de dicho recurso el Tribunal de Tierras del Departamento Central emitió la sentencia No. 37 de fecha 30 de marzo de 1984, mediante la cual, revoca la sentencia recurrida y ordena la celebración de un nuevo juicio, el cual fue puesto a cargo del juez de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana, Dr. Héctor A. Matos Domínguez.
6. El tribunal de Jurisdicción Original de San Juan de La Maguana, mediante el auto No. 9 de fecha 5 de agosto del año 1995, ordena al agrimensor contratado para la mensura de la Parcela No. 256, del D. C. No. 5, del Municipio de Las Matas de Farfán, provincia de San Juan, Sección "El Cajuil", que localice las posesiones existentes dentro del ámbito de la parcela descrita.
7. Que en fecha 11 de noviembre de 2010, el Tribunal de Jurisdicción Original de San Juan de La Maguana emitió la Resolución No. 20100538, mediante la cual declara la caducidad de la localización de Posesión de Parcela No. 256, del

D C. No. 5, del Municipio de Las Matas de Farfán, ordenada por ese mismo tribunal el 5 de agosto del 1995. 8. Que en fecha 21 de julio del 2010 la Dirección Regional de Mensura Catastral Departamento Central recibe la solicitud de autorización para realizar trabajos de mensura para saneamiento, en relación a dos porciones de terrenos dentro de la Parcela No. 256 del D. C. No. 5, del Municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana. 9. Que en fecha 3 de febrero del 2011, la Dirección Regional de Mensura del Departamento Central, aprueba los trabajos de mensura para saneamiento correspondiente a la parcela No. 29 del D. C. No. 5, del Municipio de Las Matas de Farfán. 10. Que en fecha 24 de febrero de 2011, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, remite al Tribunal de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana el oficio de aprobación relativo a los trabajo de mensura para saneamiento en relación a la Parcela No. 256 del Distrito Catastral 5, del municipio de Las Matas de Farfán, de acuerdo con los plano aprobados por esa Dirección en fecha 3 de febrero del 2011, a fin de que ese tribunal conozca del proceso de saneamiento que se habla tornado litigioso con la intervención de los sucesores del señor Uladislao Mejía Luciano (Laito).

7) Sobre los fundamentos del tercer y sexto medio propuestos, las Salas Reunidas verifican que la parte recurrente aduce incorrecta interpretación y aplicación de las disposiciones de los artículos 543, 544, 578, 712, 1583, 1605, 1616, 1619, 1622, 2219, 2221, 2228, 2229, 2239 y 2262 del Código Civil Dominicano y al principio jurídico de la buena fe, transcribiendo artículos y doctrinas en el sentido denunciado sin precisar en qué parte de la sentencia impugnada, ni en qué medida se verifican las violaciones de los textos a los que hace referencia; al respecto ha sido reiteradamente juzgado que, para cumplir con el voto de la ley, no basta con indicar en el memorial de casación, la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique en qué parte de sus motivaciones la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o ese texto legal. En este caso, el memorial de casación no contiene una exposición congruente ni un desarrollo ponderable, por cuanto no fue articulado razonamiento jurídico alguno que permita determinar si ha habido violación a la ley o al derecho, por lo que procede declarar la inadmisibilidad de los medios examinados.

8) Los fundamentos que sustentan el primer, segundo, cuarto, quinto, séptimo y octavo medio, reunidos para su conocimiento por estar estrechamente vinculados, dirigen su objetivo a justificar el derecho de posesión adquirido, primero por contrato de venta para sostener el título de propiedad conjuntamente con la figura jurídica del usucapión o posesión adquisitiva por prescripción, por aplicación del artículo 2229 del Código Civil Dominicano, toda vez que el contrato de venta solo le permite legalmente apropiarse de una porción de la parcela en litis, por lo que intenta desmeritar los derechos de los recurridos señalándolos como propietarios inertes y negligentes, para justificar el derecho sobre las tareas no vendidas, con el argumento conclusivo de que todas las tareas que componen la parcela le son adjudicables por la figura de la usucapión, por poseer por más de 40 años en las tierras, cumpliendo con los elementos constitutivos para la prescripción descrito en el artículo 2229 del Código Civil, entendiéndose posesión continua, no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario; que a su vez la decisión impugnada desnaturaliza los hechos, violentando además los criterios jurisprudenciales constantes en lo concerniente a la posesión por prescripción adquisitiva o usucapión, por lo que al no reconocerlos violenta derechos constitucionales de seguridad jurídica en cuanto al derecho de propiedad en la República Dominicana.

9) En una evaluación de lo argüido por los recurrentes en casación y los hechos fijados por el tribunal *a quo*, el cual justificó su decisión en el siguiente motivo: *Ante el hecho comprobado de que el señor Uladislao Mejía (Laito) era el poseedor de 320 tareas de terreno, dentro del ámbito de la Parcela 256 del Distrito Catastral No. 5, de Las Matas de Farfán, San Juan de La Maguana, de las cuales el señor Abdala Arbaje Jacob adquiere en una venta en pública subasta 180 tareas, este tribunal es de criterio, que el hecho de que el señor Abdala Arbaje Jacob haya ocupado desde la fecha en que adquirió las 180 tareas, todo el terreno, es decir, las 320 tareas de tierra, no le permite hacerse propietario de estas bajo el manto*

*de la prescripción, pues ha quedado demostrado que sobre dichos terrenos ya existía instituido un derecho de posesión, sin que se haya aportado prueba alguna de que sus lo hayan cedido al señor Abdala Arbaje Jacob o sus sucesores, poco importa que Arbaje o sus sucesores lo hayan usufructuado, sin que hasta la fecha del saneamiento los sucesores de señor Uladislao Mejía (Laito) hayan realizado alguna actuación para detener esa ocupación, pues como indica el artículo 2232 del Código Civil, los actos de simple tolerancia, no pueden dar fundamento ni a posesión ni a prescripción. 17. El artículo 2229 del Código Civil dispone: Para poder prescribir, se necesita una posesión continua, no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario. De las disposiciones de este artículo se establece que el hecho de que el señor Abdala Arbaje Jacob haya ocupado las 320 tareas, cuando solo había adquirido 180 tareas, no le da calidad de poseedor, no detenta a título de propietario, pues dichos terrenos ya eran posesión del señor Uladislao Mejía (Laito), motivo por el cual no puede hacerse adjudicar dichos terrenos por prescripción, pues no cumple con los requisitos establecidos por el legislador a esos fines. Motivos por los cuales procede acoger el recurso de que se trata, según se hará constar en el dispositivo de esta sentencia.*

10) Luego de relatar en síntesis los medios propuestos y las principales consideraciones del tribunal *a quo* en la sentencia impugnada, estas Salas Reunidas han podido determinar: 1) que el proceso de saneamiento es intentado desde el 1976, por ante el Tribunal de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana, el cual emitió la decisión núm. 35, mediante la cual rechaza las pretensiones del señor Abdala Arbaje Jacob, reconoce a los sucesores del señor Uladislao Mejía Luciano (a) Laito como propietarios del inmueble y le reserva al señor Abdala Arbaje Jacob los derechos adquiridos mediante presentación de pruebas; 2) Que la litis se mantiene en el tiempo por lo que resulta ser una saneamiento litigioso entre Jorge Manuel Arbaje Pérez, Olga Pilar de los Milagros Arbaje, Katia Geraldina Arbaje Pérez, María Jeannette del Socorro Arbaje Pérez, Nancy Elizabeth Arbaje Pérez, disputándose con los Sucesores de Uladislao Mejía Luciano, los derechos sobre la parcela No. 256 del Distrito Catastral No. 5 de Las Matas de Farfán; 3) Que los recurrentes pretenden que el inmueble de referencia sea trasferido a su favor en virtud del título de propiedad por un contrato de venta por adjudicación e igualmente por posesión adquirida por prescripción, usucapión. Por lo que, el punto controvertido se reduce a determinar si el tribunal *a quo* incurrió en los vicios denunciados, en cuanto a la posesión de la referida parcela para los fines de saneamiento.

11) En cuanto a lo alegado por los recurrentes, sobre la prescripción adquisitiva, del estudio de la decisión se evidencia, que si bien sostuvieron que tenían una posesión ininterrumpida de más de 20 años en la propiedad, no menos verdad es que dichos alegatos fueron dados como sustento de sus pretensiones de la litis, los cuales carecían de suficiencia probatoria frente a elementos contradictorios que exhibieron los sucesores que poseían la parcela con anterioridad, que sí influenció en lo decidido, en razón de que en el tiempo transcurrido ha existido oposición de los primeros poseedores a título de propiedad del inmueble.

12) De igual forma, la posesión como modo de adquirir el derecho de propiedad mediante prescripción adquisitiva, en casos como estos, se ha establecido mediante jurisprudencia constante que: *Corresponde a los jueces del fondo apreciar los hechos que sirven para establecer la posesión y derivar de ellos presunciones para edificar su convicción. En uso de esa facultad también les corresponde comprobar la duración de una posesión, verificar el carácter de los hechos que la constituyen e investigar si esos hechos son o no susceptibles de hacer adquirir la propiedad por prescripción;* Evidenciándose, que en relación con la alegada violación de los artículos 2228 al 2236 del Código Civil, tal como se ha expresado anteriormente, los jueces del fondo tienen la facultad de apreciar soberanamente la existencia y las condiciones de la posesión, decidiendo en hecho, según las pruebas regularmente administradas, si los actos de goce invocados por un reclamante constituyen o no una posesión útil para prescribir adquisitivamente; que en ese orden, el Tribunal *a quo*, según consta en la sentencia impugnada comprobó y confirmó la posesión establecida por los Sucesores de Uladislao Mejía Luciano (a) Laito, reconocida mediante sentencia de tribunal competente en el 1976, denotándose el seguimiento y oposición a la

apropiación realizada por Abdala Arbaje Jacob y sucesores de tareas de tierras no concedidas mediante venta, siendo correcto, útil y adecuado instruir medidas de lugar para el saneamiento de la parcela en favor de los propietarios y los adquirentes bajo contrato de venta; por consiguiente, no puede considerarse válida la prescripción adquisitiva, en relación con estos bienes porque no reúnen la condición de justo título.

13) En esa misma línea de razonamiento, para que sea efectiva la posesión en saneamiento y permita la adquisición del derecho sobre el inmueble, debe cumplir con los requerimientos establecidos por ley; en ese sentido, esta Tercera Sala ha establecido, mediante jurisprudencia constante que: *Para adquirir la propiedad por prescripción, se requiere que quien la reclame haya poseído el inmueble a título de propietario, conforme el artículo 2229 del Código Civil*; que al comprobar los jueces la precariedad de la posesión, hicieron una correcta aplicación de la ley en lo relativo a la posesión material, determinando los jueces del fondo que la posesión alegada por la parte hoy recurrente dentro del inmueble objeto de la litis es precaria, en razón de que la ocupación se generó por la tolerancia de los sucesores Uladislao Mejía Luciano (a) Laito, quienes se han opuesto al saneamiento, teniendo sentencia gananciosa que le permite a los sucesores de Abadala Arbaje Jacob realizar el saneamiento de la parte que obtuvieron como justo título, tal como hace constar la sentencia impugnada.

14) En cuanto a la denuncia de no apegarse a los precedentes sobre la prescripción para posesión adquisitiva de un inmueble, los recurrentes citan varias jurisprudencias, que al ser evaluadas no permiten su aplicación en la especie, toda vez que versan sobre terrenos que al ser saneados no se encuentran en litis, tal como ha sido fijado, en cuyos casos los recurrentes poseen contrato de venta de una parte de la parcela que le ha sido reconocido, sin embargo, las tareas de tierra restantes han mantenido una oposición que ha quedado plasmada mediante actividades jurisdiccionales que fueron valoradas por el tribunal *a quo*, detallada igualmente en esta decisión como hechos fijados; que aunque han habitado de manera constante, pacífica y pública ha sido contradicha en el tiempo por personas que poseen acto de mensura, debidamente registrado a título de propietario, por lo que no perfeccionan una posesión adquisitiva por prescripción.

15) En cuanto a la seguridad jurídica denunciada sobre la aplicación del derecho de posesión mediante la prescripción adquisitiva se ha establecido que la prescripción es una institución del derecho que tiene como objetivo adjudicar derechos de propiedad por la inactividad de acción dentro de los plazos establecidos por la ley correspondiente, en contra de aquel a quien esta se opone; que esta sanción tiene por finalidad limitar el derecho de accionar a un período razonable, para garantizar la situación jurídica creada por el acto o hecho que se impugna, en beneficio o perjuicio las partes envueltas en el proceso. Es de principio que todas las acciones son prescriptibles, salvo que la ley expresamente haya dispuesto lo contrario, es decir que la prescripción es la regla y la imprescriptibilidad es la excepción. Así, nuestro Tribunal Constitucional ha afirmado que la prescripción tiene una estrecha relación con principios constitucionales como el orden público, la seguridad jurídica y la convivencia pacífica, por ello es protegida dentro del ordenamiento dominicano; no obstante, Salas Reunidas ha constatado que el tribunal *a quo* realizó las evaluaciones correspondientes para fundamentar su decisión que la figura jurídica de la prescripción adquisitiva no se configuraba en el presente caso.

16) En el mismo sentido, la doctrina jurisprudencial de la Corte de Casación ha establecido que la apreciación que realizan los jueces de fondo de los medios probatorios pertenece al dominio de sus poderes soberanos, lo que escapa a la censura de la corte de casación, salvo que les otorguen un sentido y alcance errado, incurriendo en desnaturalización. De igual forma, se ha sostenido lo siguiente:

*Los jueces del fondo, en virtud del poder soberano de que están investidos en la depuración de la prueba, están facultados para fundamentar su criterio en los hechos y documentos que estimen de lugar y desechar otros. No incurrir en vicio alguno ni lesionan con ello el derecho de defensa cuando, al ponderar los documentos del proceso y los elementos de convicción sometidos al debate, dan a unos mayor valor probatorio que a otros, o consideran que algunos carecen de credibilidad, sustentando su parecer en*

*motivos razonables y convincentes.*

Razones por las cuales se desestiman los medios planteados por los recurrentes.

17) Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que la corte *a qua* hizo una correcta apreciación de los hechos y documentos de la causa, exponiendo motivos suficientes, pertinentes y congruentes que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, verificar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados, procediendo rechazar el recurso de casación.

18) Al tenor del numeral 1 del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por todos los motivos expuestos, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado;

### **FALLAN:**

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto por Jorge Manuel Arbaje Pérez, Olga Pilar de los Milagros Arbaje Pérez, Katia Geraldina Arbaje Pérez, María Jeannette del Socorro Arbaje Pérez y Nancy Elizabeth Arbaje Pérez, todos por ser los continuadores jurídicos de Abdala Arbaje Jacob, contra la sentencia núm. 201800010, dictada en fecha 12 de enero de 2018, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en atribuciones de corte de envío.

SEGUNDO: Condenan al pago de las costas del procedimiento en distracción y provechos de los abogados de la parte recurrida, los Dr. Teófilo Lappot Robles y Licdos. Enmanuel Mejía Luciano y Bartolomé Pérez Jiménez.

Firmado por Luis Henry Molina Peña, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Napoleón Ricardo Estévez Lavandier, Samuel Amaury Arias Arzeno, Fran Euclides Soto Sánchez, María Gerinelda Garabito Ramírez, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Rafael Vásquez Goico y Moisés Alfredo Ferrer Landrón.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.