

## SENTENCIA DEL 27 DE ENERO DE 2016, NÚM. 7

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 22 de octubre de 2014.

Materia: Tierras.

Recurrente: Rosy Herminia Rustand González.

Abogado: Lic. Dionisio Ant. Carrasco Díaz.

Recurridos: Juan Valdez y Aura Angelita Cambero Acosta.

Abogado: Dr. Danny Rafael Guzmán Rosario.

### TERCERA SALA.

*Casa.*

Audiencia pública del 27 de enero de 2016.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Rosy Herminia Rustand González, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 066-0004407-4, domiciliada y residente en la calle Santomé núm. 28, municipio de Sánchez, provincia Samaná, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 22 de octubre de 2014, 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 11 de diciembre de 2014, suscrito por el Lic. Dionisio Ant. Carrasco Díaz, Cédula de Identidad y Electoral núm. 066-0001672-6, abogado de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 23 de diciembre de 2014, suscrito por el Dr. Danny Rafael Guzmán Rosario, Cédula de Identidad y Electoral núm. 066-0007661-3, abogado de los recurridos Juan Valdez y Aura Angelita Cambero Acosta;

Que en fecha 16 de diciembre de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 26 de enero de 2016, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Robert C. Placencia Alvarez, Juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados, en relación con la Parcela núm. 413256734039, del

municipio de Sánchez, provincia Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, dictó su Sentencia núm. 05442013000495 de fecha 30 de octubre de 2013, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Rechazar, como al efecto rechazamos, la aprobación técnica de los trabajos de saneamiento, de fecha seis (6) del mes de mayo del año dos mil diez (2010), con relación a la Parcela núm. 413256734039, con una extensión superficial de 264.85 metros cuadrados, suscritos por el Agrimensor Antonio Tejeda, Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, y en tal sentido, declaramos nulos los trabajos de mensuras para saneamiento, realizados por el Agrimensor Víctor Eugenio Torres Rosa, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente sentencia; Segundo: Rechazar, como al efecto rechazamos, las conclusiones al fondo de la reclamante, Cooperativa “Despertar de los Pobres”, por ser improcedentes e infundadas, toda vez que ha quedado demostrado que está ocupando parte del solar de la señora Rossi Herminia Rustand González; Tercero: Acoger, como al efecto acogemos las conclusiones al fondo, de la reclamante, señora Rossi Herminia Rustand González, por ser justas y reposar en pruebas fehacientes y bases legales; Cuarto: Reservar, como al efecto reservamos el derecho de la Cooperativa “Despertar de los Pobres”, de iniciar su procedimiento de saneamiento de manera correcta”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: *“Designación Catastral Posesional núm. 413256734039 del municipio de Sánchez, provincia Samaná. **Primero:** Se declara bueno y válido, tanto en la forma como en el fondo, el recurso de apelación interpuesto por la Cooperativa de Servicios Múltiples “Despertar de los Pobres, Inc.”, del municipio de Sánchez, con domicilio social en la calle Luperón núm. 6 de la indicada ciudad, amparada por el Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) núm. 430052396, representada por los señores, Juan Valdez y Aura Angelita Caminero Acosta, dominicanos, mayores de edad, casados, domiciliados y residentes en el municipio de Sánchez, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral núm. 066-0002914-1 y 066-0013720-9, a través de su abogado, el Dr. Danny Rafael Guzmán Rosario, contra la sentencia número 05442013000495, del 30 de octubre del año 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, por haber sido incoado de conformidad con las normativas legales y de derecho, y en consecuencia, se revoca la decisión impugnada, acogiendo en tal sentido las pretensiones de la parte recurrente, contenida en sus respectivas conclusiones, y por tanto, se rechazan los pedimentos invocados por la parte recurrida; **Segundo:** Se acoge la aprobación de los trabajos de mensura para saneamiento relativo al inmueble identificado como Parcela o Designación Catastral Posesional núm. 413256734039, ubicado en el municipio de Sánchez, provincia Samaná, con una superficie de Doscientos Sesenta y Cuatro Punto Ochenta y Cinco (264.85) metros cuadrados, limitado de la siguiente manera: Al Norte: Francisca A. Sandoval; Al Este: Cristino Capellán y Altagracia Reyes; Al sur: Agueda Severino, callejón y calle Luperón, y al Oeste: Rossi Rustánd González, de acuerdo con los planos aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste en fecha 6 de mayo del 2010, y por tanto, se ordena al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Samaná, proceder a la expedición del correspondiente Certificado de Título que deberá amparar el derecho de propiedad del inmueble descrito anteriormente a favor de la referida institución, una vez la presente sentencia adquiera la fuerza ejecutoria; **Tercero:** Se ordena a cargo de la Secretaría General de este tribunal, proceder a enviar al indicado Registro de Títulos, tanto la presente sentencia, como también los planos y demás documentos básicos que le sirven de soporte, una vez la decisión adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, siendo extensivo también a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, para los fines de lugar”;*

Considerando, que la recurrente propone en su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de causa; **Tercer Medio:** Motivos insuficientes”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen por su estrecha relación, la recurrente propone, en síntesis, lo siguiente: “Que el Tribunal a-quo en violación al Reglamento General de Mensuras Catastral y al artículo 2262 del Código Civil, hizo una incorrecta aplicación en relación al cómputo del plazo en que fue comprado; que desnaturaliza los hechos al indicar que el inmueble fuera adquirido el 7 de noviembre de 2006, había transcurrido ocho años, cómputo este último en el cual tomó en cuenta la fecha en que emitió el fallo, pero la hoy recurrente se presentó en audiencia el día 1ro. de diciembre de 2010, es decir cuatro años y no ocho como interpreta el Tribunal a-quo, violando la aplicación del artículo 2265 de dicho Código;

Considerando, que el Tribunal a-quo al describir los hechos, expone, en resumen, lo siguiente: “a) Que mediante contrato de fecha 06 de marzo del 1992, la señora Agueda Severino vende a favor de la Cooperativa de Servicio Múltiples, una porción de terreno ubicado en la calle Luperón de la ciudad de Sánchez; b) que mediante contrato de fecha 7 de noviembre de 2006, la señora Agueda Severino vende a favor de la Cooperativa de Servicio Múltiples, una porción de terreno con una extensión superficial de 75 metros cuadrados, ubicado en la calle Luperón; c) Que en fecha 14 de mayo de 2009 la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, autorizó los trabajos de mensura para saneamiento, resultando aprobados el 6 de mayo del 2010 por la referida institución; d) que mediante un acta contentiva de declaratoria de posesión, se indica que la Cooperativa de Servicios Múltiples, ocupa los terrenos de manera pública, pacífica e ininterrumpidamente desde hace mas de 20 años”;

Considerando, que el Tribunal a-quo para revocar la sentencia de primera instancia y acoger los trabajos de mensura para saneamiento relativo al inmueble en litis, sobre la base de que “están reunidas las condiciones legales y de derecho para que a favor de la hoy recurrida sea adjudicado”, expuso: “ Que conviene destacar la disposición del artículo 2265 del Código Civil, que establece, el que adquiere un inmueble de buena fe y a justo título, prescribe la propiedad por cinco años, si el verdadero propietario vive en el distrito judicial en cuya jurisdicción radica el inmueble, y por 10 años, si está domiciliado fuera de dicho distrito”; que sigue indicando el Tribunal a-quo, “que la Cooperativa de Servicios Múltiples Despertar de los Pobres, adquirió la primera parte del terreno donde se encuentra su edificación en el 1992, de lo cual hace más de 20 años, aplicando para este primer caso la disposición del artículo 2262 del Código Civil, ejerciendo la posesión con todas las características requeridas para adquirir por prescripción, mientras que la segunda parte de dicho terreno, al ser adquirida en el año 2006, de lo cual hace 8 años, y sobre todo, de parte de la misma señora Agueda Severino Abreu, siempre domiciliada en el Municipio de Sánchez del Distrito Judicial de Samaná”;

Considerando, que de conformidad con los artículos 2229, 2230 y 2231, para poder prescribir, “se necesita una posesión continua y no interrumpida, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietario; se supone que uno siempre posee por sí mismo y a título de propietario, si no se comenzó a poseer por otro; cuando se ha empezado a poseer por otro, se presume siempre que se posee bajo el mismo título, si no hay prueba en contrario”;

Considerando, que de la transcripción que hace el Tribunal a-quo, de la sentencia dictada el 30 de octubre de 2013 por el Tribunal de Jurisdicción Original de Samaná, se infiere, que los trabajos de mensura para saneamiento del inmueble de que se trata, fueron aprobados en fecha 06 de mayo de 2010, y que acogiendo el juez de primera instancia las conclusiones de la reclamante, hoy recurrente, fueron declarados nulos; que en tal virtud, se puede interpretar que a partir de dicha aprobación los actos jurídicos ejercidos por la recurrente pudieron haber tenido lugar, y en cuyo momento se pudo realizar la interrupción de la prescripción a favor de la recurrente, que pudiera o no adjudicar el inmueble en litis a la actual recurrida, hecho que por las piezas depositadas en el expediente y la lectura de la sentencia, no es posible comprobar por esta Suprema Corte de Justicia;

Considerando, que el Tribunal a-quo en sus motivos se limitó indicar, como ya se ha indicado precedentemente, que: “...mientras la segunda parte de dicho terreno, al ser adquirida en el año 2006, de lo que hace 8 años, sobre todo, de parte de la misma señora Agueda Severino Abreu, siempre domiciliada en el municipio de Sánchez del Distrito Judicial de Samaná”, computando la prescripción a partir del acto de venta, lo que constituye una prueba literal en principio, propio de posesión teórica, pero no deja establecido la posesión material a partir de cuándo se inició, que es lo que tiene relevancia y era determinante para la solución del caso, ya que la recurrente ante los jueces de fondo, aducía que le ocupaban una parte de su solar, por ende había que establecer, si el trabajo de mensura se ajustaba a lo que materialmente ocupaba la recurrida y desde la fecha de ocupación y si prevalecía por ser primera a la posesión de la señora Rosy Herminia Rustand González, parte recurrente, lo que no ha permitido a esta Sala de la Suprema Corte de Justicia determinar si el criterio del Tribunal a-quo se apoya en elementos de prueba sometidos al debate;

Considerando, que la insuficiencia de motivos como los motivos imprecisos, ha sido siempre observado por esta Suprema Corte de Justicia como un vicio que afecta toda decisión, lo que no se ha cumplido en la sentencia que se examina, que adolece de motivación imprecisa; en consecuencia, procede acoger los medios del recurso y

casar con envió la sentencia recurrida.

Considerando, que cuando la sentencia es casada por falta de base legal, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 22 de octubre de 2014, en relación a la Parcela núm. 413256734039, del Municipio de Sánchez, Provincia Samaná, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Compensa las costas

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 27 de enero de 2016, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez. Mercedes A. Minervino A. Secretaria Genaral.

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.

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