
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 26 de septiembre de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Sucesores de Uladislao Mejía Luciano (a) Laito.

Abogados: Dr. Teófilo Lappot Robles, Licdos. Enamuel Mejía Luciano y Bartolomé Pérez Jiménez.

Recurridos: Jorge Manuel Arbaje Pérez y compartes.

Abogados: Dr. Aquiles de León Valdez, Licdos. Hipólito Rafael Marte Jiménez y Franklin A. Estévez Flores.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 20 de abril 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 Sucesores de Uladislao Mejía Luciano (a) Laito, señores: Milagros Altagracia Mejía Pereyra, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1586302-9, domiciliada y residente en la calle Bohechio núm. 26, de la Urbanización Fernández; Emilio Augusto Mejía Figuerero, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 011-0003772-8, domiciliado y residente en la Av. Independencia núm. 171, del municipio de Las Matas de Farfán; Uladislao Mejía Guerrero, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0032604-8, domiciliado y residente en la calle Ismael Miranda núm. 24, esq. Estrelleta, del municipio de Las Matas de Farfán; Víctor Manuel Mejía Figuerero, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0121341-1, domiciliado y residente en la Av. Bolívar esq. Rosa Duarte, de la ciudad de Santo Domingo; Manuela Altagracia Mejía Figuerero, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 003-0008358-1, domiciliada y residente en la calle Central núm. 43, Barrio 30 de Mayo, del municipio de Baní, provincia Peravia; Giovanni Alberto Uladislao Mejía Soto, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1395377-2, domiciliado y residente en la calle Juan Antonio Minaya núm. 16, del sector Miraflores, de esta ciudad de Santo Domingo; Tania Betzaida Elizabeth Mejía Soto, dominicana, mayor de edad, Pasaporte 213490686, domiciliada y residente en la calle Juan Antonio Minaya núm. 16, del sector Miraflores, de esta ciudad de Santo Domingo; Mercedes Manuela Mejía Rodríguez, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0569519-1, domiciliada y residente en la Av. San Vicente de Paul núm. 224, del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; María Elena Mejía Rodríguez, dominicana, mayor de edad, 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, Cédula de Identidad y Electoral núm. 011-0032064-8, domiciliado y residente en el Edificio 29, apto. 104, calle 27 de Febrero, del La Esperanza, municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan; Arturo Mejía Rodríguez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1175976-7, domiciliado y residente en la León núm. 3, esq. Trinitaria Norte, Urbanización Brisad del Este, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; y señores: Adolfo Uladislao, Geraldina Milagros e Ingrid Josefina, de apellidos Mejía Mañán y Oliver Augusto, Eduin Smil y Oscar, de apellidos Mejía Valdez, dominicanos, mayores de edad, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 022422-6,

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, de esta ciudad de Santo Domingo, continuadores jurídicos del finado José Altagracia Mejía Reyes, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 26 de septiembre de 2014, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Bartolomé Pérez Jiménez, por sí y por los Licdos. Teófilo Lappot Robles y Enamnuel Mejía Luciano, abogados de los recurrentes Sucesores de Uladislao Mejía Luciano (a) Laito y compartes;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Aquiles de León Valdez, por sí y por los Licdos. Hipólito Rafael Marte Jiménez y Franklin A. Estévez Flores, abogados de los recurridos Jorge Manuel Arbaje Pérez, Olga Pilar De los Milagros Arbaje, Katia Geraldina Arbaje Pérez, María]Jeannette del Socorro Arbaje Pérez y Nancy Elizabeth Arbaje Pérez;

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 18 de noviembre de 2014, suscrito por el Dr. Teófilo Lappot Robles y Licdos. Enamnuel Mejía Luciano y Bartolomé Pérez Jiménez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0857817-0, 001-0116613-0 y 001-0065999-4, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 10 de diciembre de 2014, suscrito por los Dres. Aquiles de León Valdez e Hipólito Rafael Marte Jiménez y el Lic. Franklin A. Estévez Flores, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0536158-8, 001-0089058-1 y 008-0017918-6, respectivamente, abogado de los recurridos;

Que en fecha 21 de octubre de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 18 de abril 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, a los magistrados Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 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 (Saneamiento), en relación con la Parcela núm. 256, del Distrito Catastral núm. 5, del 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 Figuereo, Uladislao Mejía Figuereo, Víctor Mejía Figuereo, Manuela Altagracia Mejía Figuereo, 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 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; 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, 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 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) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara en cuanto a la forma, bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por los señores Milagros Altagracia Pereyra, Emilio Augusto Mejía Figuereo, Uladislao Mejía Figuereo, Víctor Mejía Figuereo, Manuela Altagracia Mejía Figuereo, Giovanni Alberto Uladislao Mejía Soto, Tania Betzaida Elizabeth Mejía Soto, Mercedes Manuela Mejía Rodríguez, María Elena Mejía Rodríguez, Arturo Mejía Rodríguez, sucesores de (Uladislao Mejía Luciano), y 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 jurídicos del finado (José Altagracia Mejía Reyes), en contra de los señores Jorge Manuel Arbaje Pérez, Olga Pilar De los Milagros Arbaje, Katia Geraldina Arbaje Pérez, María Annette del Socorro Arbaje Pérez y Nancy Elizabeth Arbaje Pérez, por haber sido interpuesto de acuerdo a lo previsto en la ley; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo, el indicado recurso y confirma la sentencia recurrida, por las razones dadas anteriormente; **Tercero:** Condena a las partes recurrentes al pago de las costas generales en el procedimiento a favor de los abogados Aquiles de León Valdez, Hipólito Rafael Marte Jiménez y Franklin A. Estévez Flores, por las razones dadas”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso de casación los siguientes medios: **“Primer Medio:** Falta de ponderación de las pruebas y desnaturalización de los hechos de la causa; **Segundo Medio:** Falta de base legal, violación al artículo 17 de la Ley núm. 821 de Organización Judicial, y al artículo 66 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario”;

Considerando, que en desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen para una mejor solución del caso, la parte recurrente, propone, en síntesis, lo siguiente: “que los argumentos de los jueces del Tribunal a-quo carecen de sustentación legal, al indicar que la parte recurrida ocupaba dicho inmueble desde el 1961 hasta el 2011, y que durante dicho período nadie ejerció ninguna acción contra éste, cuando en dicho período intervinieron dos sentencias, una marcada con el número 35 del 1976 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan, que favoreció a los sucesores de Uladislao Mejía Luciano, la que fuera objeto de recurso de apelación por el finado Abdala Arbaje Jacob, y la otra sentencia, marcada con el número 37, dictada por el Tribunal Superior de Tierras, el 30 de marzo de 1984, que ordenó la celebración de un nuevo juicio, lo que se comprueba por las pruebas aportadas al proceso ante los jueces de fondo por los hoy recurrentes, por lo que la posesión en dicha parcela por el señor Abdala Arbaje Jacob, ni de sus continuadores jurídicos, ha sido pacífica e ininterrumpida, como arguye en su sentencia el tribunal; que la sentencia debe pronunciarse en audiencia pública para cumplir el principio de publicidad establecido”;

Considerando, que de la lectura de la sentencia impugnada, se infiere, que entre los alegatos de la parte recurrida, se encuentran los siguientes: “1) que la posesión de la parcela objeto del presente saneamiento por parte del señor Abdala Arbaje Jacob, comenzó en el año 1961 y desde entonces hasta el año 2011, los sucesores de señor Uladislao Mejía, nunca realizaron ningún otro acto que cuestione, incidente, limite, interrumpa o de cualquier otra forma reduzca la ocupación del señor Arbaje, y la que han tenido los recurridos ha sido ininterrumpida, a la vista de todos y de manera pacífica; 2) que conforme consta en la certificación del 18 de febrero del 2002, emitida por la Secretaría del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan de la Maguana, en las notas tomadas en el descenso al terreno de la Parcela Núm. 256 de fecha 17 de marzo de 2000, se hace constar que compareció el ahora difunto, señor José Mejía Reyes, en su calidad de hijo del señor Uladislao

Mejía, quien le expresó al tribunal que la indicada parcela fue medida a nombre de su papá, quien falleció el 30 de mayo de 1956, y que antes de la mensura se hizo una negociación con la compañía Anglo Americana por medio del Banco Agrícola, siendo el administrador Atiles Peguero, éste cuando murió Uladislao Mejía Luciano, llamó a los hijos para saber cómo iban a pagar la deuda y les dieron varias prorrogas y al final los sucesores de Uladislao Mejía le vendieron esta parcela al señor Abdala Arbaje Jacob y hace más de 45 años que estos están en manos de los sucesores del señor Abdala; 3) que la vista de tales declaraciones, es más que evidente el hecho de que si bien los sucesores de Uladislao Mejía tuvieron la posesión de la Parcela núm. 256 la misma pasó de sus manos por medios lícitos y hasta el día de hoy es detentada con todos los requisitos legales necesarios por los sucesores de Abdala Arbaje Jacob, es decir, que tienen el tiempo suficiente como para que por ellos mismos independientemente de cualquier otros poseedores anteriores, incluido su propio padre, sean declarada a su favor la prescripción adquisitiva o usucapión”;

Considerando, que asimismo, que entre los alegatos de la parte recurrente, se encuentra, “que el señor Uladislao Mejía Luciano ocupó durante 25 años de manera pacífica, ininterrumpida en pleno goce y sin ningún tipo de contestación de terceros antes de su muerte la parcela núm. 256, del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Las Matas de Farfán, Provincia San Juan, con una extensión superficial de terreno de 320 tareas y fracciones de tarea; que el señor Uladislao Mejía Luciano, falleció en el año 1956, de fecha en que la cual estaba en plena posesión y usufructo de dicho inmueble y quien figura como reclamante por primera vez en el plano general”;

Considerando, que entre las pruebas descritas en la sentencia impugnada como depositadas, se encuentran las siguientes: **a)** “Fotocopia del acto 5 de fecha 11 de septiembre de 1961, instrumentado por el Dr. Nicolás Mateo Bautista, Juez de Paz del Municipio de Las Matas de Farfán, en funciones de Notario Público, por no haber titular, quien hace constar que ante él comparecieron los señores José Altagracia Mejía Reyes, hijo natural reconocido del finado Uladislao Mejía, Milagros Altagracia Mejía Pereyra, Cira Valenzuela y el Lic. Ángel Salvador Canó Pelletier, abogado representante de la sucesión, fue realizada la venta en cumplimiento de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de ese Distrito Judicial, de fecha 13 de julio de 1961 que autoriza la venta de los inmuebles propiedad de los sucesores del finado Uladislao Mejía, de 180 tareas de terreno, propiedad que fue del finado Uladislao Mejía, ubicado en la sección El Cajuil, y 100 tarea de terreno ubicada en la sección de Caña-Segura de este Municipio, propiedad del finado Uladislao Mejía; fijada de común acuerdo con los sucesores presentes del finado Uladislao Mejía, la primera puja en la suma de RD\$4,000.00, observada las formalidades legales, resultó adjudicatario de los inmuebles ya descritos por la suma indicada, el señor Abdala Arbaje Jacob; **b)** comunicación de fecha 09 de marzo de 1984, suscrita y firmada a puño y letra por los señores Milagros Mejía Pereyra, Yovanny Alberto Uladislao Mejía Soto, María Elena Mejía Rodríguez, Manuel Emilio Mejía Valenzuela, Tania Betsaida Elizabeth Mejía Soto, Uladislao Mejía Rodríguez, Manuela Mejía Rodríguez, Uladislao Mejía Valenzuela, Víctor Manuel Mejía Valenzuela y José Altagracia Mejía Reyes, dirigida al Presidente y demás miembros del Tribunal Superior de Tierras, con referencia a la parcela Núm. 256 del Distrito Catastral Núm. 5 del Municipio de Las Matas de Farfán, donde hacen constar: Los que suscribimos esta comunicación en nuestra condición de sucesores determinados del finado Uladislao Mejía Luciano, por medio de la presente, damos aquiescencia y ratificamos en todas sus partes el acto de fecha 10 de noviembre de 1969, instrumentado ante el Juez de Paz del municipio de Las Matas de Farfán, mediante el cual se le vendió una propiedad de nuestro padre dentro de la Parcela núm. 256, al señor Abdala Arbaje Jacob, que esta rectificación la hacemos en virtud a que por sentencia de este Tribunal de Tierras fue rechazada el acto de venta porque en el mismo no se consignaban todos los sucesores, pero es nuestro deseo que se materialice la operación y por esa circunstancia damos en nuestra condición de herederos determinados de nuestro finado padre, la aprobación correspondiente para que el tribunal transfiera en favor del comprador el inmueble de referencia”;

Considerando, que del análisis y ponderación de los documentos aportados en el expediente y de los hechos invocados por las partes envueltas en la litis de que se trata, el Tribunal a-quo, pudo constatar lo siguiente: “a) que ciertamente la Parcela núm. 256 objeto de contestación perteneció al finado Uladislao Mejía Luciano, causante de los recurrentes, a nombre de quien fue medida en fecha 19 de marzo de 1954, tal y como se verifica en el plano general depositado en el expediente, emitido por Mensuras Catastrales; b) que luego de la muerte del señor

Uladislao Mejía Luciano, en el año 1956, dicha parcela pasó a manos de sus sucesores, hoy parte recurrentes, quienes la ocuparon hasta el año 1961, fecha en la que vendieron al señor Abdala Arbaje Jacob, quien tal y como indican los mismos recurrentes, ocupó la totalidad de la parcela no obstante habersele vendido sólo la cantidad de 180 tareas; c) que en la actualidad la indicada parcela está siendo ocupada por los sucesores del finado Abdala Arbaje Jacob, quienes la tienen en posesión por más de 40 años, desde la adquisición de su causahabiente hasta la fecha, a título de continuadores jurídicos de su causante”;

Considerando, que el tribunal a-quo para confirmar la sentencia de primer grado, expuso, “que lo único evidente es que ciertamente la parcela de referencia, objeto de contestación, fue medida a favor del finado Abdala Arbaje Jacob, causante de las partes recurrentes, sin embargo, tal y como ha sido indicado anteriormente, ésta pasó a ser ocupada físicamente en su totalidad en el año 1961, por el finado Abdala Arbaje Jacob y luego de su fallecimiento por sus sucesores, hoy recurridos, quienes han mantenido una ocupación continua y no abandonada a título de continuadores jurídicos de su causante, y si bien dicha parcela aparece medida a favor del finado Uladislao Mejía Luciano, tal y como se verifica en el plano aportado al expediente, sus sucesores no han demostrado conforme al derecho, ocupación alguna desde hace más de 40 años”;

Considerando, que a los fines de saneamiento, hay posesión cuando una persona tiene un inmueble bajo su poder a título de dueño u otro que ejerce el derecho en su nombre, de conformidad con el artículo 21 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; que combinado con otros artículos del Código Civil, se supone que uno siempre posee por sí mismo y a título de propietario, si no se comenzó a poseer por otro; que cuando se ha empezado a poseer por otro, se presume siempre que se posee bajo el mismo título, si no hay prueba en contrario, de conformidad con los artículos 2230 y 2231 de dicho Código; asimismo, conforme al artículo 2229 del citado código, dentro de los requisitos de la prescripción adquisitiva por posesión, está el hecho de que se haya hecho a justo título y en condición de propietario;

Considerando, que de la observación de los precedentes textos legales, se infiere, que en el caso de la especie, los recurridos pretendieron ante los jueces de fondo, el reconocimiento del derecho de propiedad de la totalidad de la parcela en cuestión, cuando el acto de venta por medio del cual compraron a su favor, específicamente una cantidad menor, pues se establecía que solamente compraron 180 tareas, cuando la parcela es de 320 tareas, totalidad que ocupa éstos físicamente desde el año 1961, y cuya posesión alegan tener por más de 40 años, cuando sólo le correspondía reconocer 180 tareas de la misma, cantidad que eran las sustentadas en el acto de venta en cuestión, y sin embargo su posesión se extendió 140 tareas adicionales, que aunque los recurridos las ocupen físicamente, el mismo acto de venta que suscribieron implícitamente constituía un reconocimiento de que la parte restante de la parcela no le pertenecía, por ende era deber del tribunal observar tales consecuencias, ya que si se advirtió en la instrucción de la causa que en la compra que se realizó al señor Uladislao Mejía Luciano, causante de los recurrentes, reconocían que la totalidad de la parcela era de éste, se tendrá que llegar a la conclusión, que el resto de la parcela no comprendida en la compra por parte de Abdala Arbaje Jacob, parte recurrida, era poseída a título precario y por ende no reunía las exigencias de la prescripción adquisitiva del resto del área de la parcela identificada como la núm. 256 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana;

Considerando, que el hecho de que el Tribunal a-quo, atribuya el derecho de propiedad a los recurridos, 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; aspecto este que era determinante examinar para cumplir en el presente caso con el mandato de una sentencia con suficiente base legal; por tales motivos, la sentencia impugnada contiene una falta de base legal, por lo que procede casar la misma;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que cuando el recurso es decidido por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, como es la especie, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha 26 de septiembre de 2014, en relación a la Parcela núm. 256 del Distrito Catastral núm. 5, del municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia, y envía el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; **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 20 de abril de 2016, años 173° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín. Mercedes A. Minervino A.

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.