
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 10 de febrero de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: Moisés Arbaje Ramírez.

Abogado: Dr. José Abel Deschamps Pimentel.

Recurrido: Clodomiro Arbaje Ramírez.

Abogado: Lic. Carlos G. Joaquín Álvarez.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 20 de febrero de 2019.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 10 de febrero de 2017, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

Moisés Arbaje Ramírez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0149614-9, domiciliado y residente en la calle Independencia, del municipio de Las Matas de Farfán, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado al Dr. José Abel Deschamps Pimentel, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 047-0059826-3, con estudio profesional abierto en la avenida Abraham Lincoln No. 597, esquina Pedro Henríquez Ureña, edificio Disesa, apartamento No. 303, del sector La Esperilla de esta ciudad;

OÍDO:

El alguacil de turno en la lectura del rol;

VISTOS (AS):

- 1) El memorial de casación depositado, el 05 de junio de 2017, ante la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la recurrente interpone su recurso de casación, por intermedio de su abogado, Dr. José A. Deschamps Pimentel;
- 2) El memorial de defensa depositado, el 11 de julio de 2017, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo del Licdo. Carlos G. Joaquín, quien actúa a nombre y representación de la parte recurrida;
- 3) La Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997; y las demás disposiciones legales hechas valer en ocasión del recurso de casación de que se trata;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, según lo dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la

Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 29 de agosto de 2018, estando presentes los jueces Manuel R. Herrera Carbuccion, Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Fran Euclides Soto Sánchez, Edgar Hernández Mejía, Moisés A. Ferrer Landrón, jueces de esta Corte de Casación; y los magistrados Daniel Nolasco, Vanesa Acosta, Julio César Reyes, Justiniano Montero y Diómedes Villalona; asistidos de la Secretaria General, conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior

Considerando: que en fecha 10 de enero de 2019, el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó el auto mediante el cual llama se llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados Miriam Germán Brito, José Alberto Cruceta Almánzar, Pilar Jiménez Ortiz, Esther Elisa Agelán Casanovas, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte, para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, según las Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;

Considerando: **que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella refiere consta que:**

- 1) Los hechos que dieron origen a la apertura de la litis sobre derechos registrados fue en ocasión de una solicitud de Aprobación de Deslinde y Subdivisión, en relación a la Parcela No. 683, del Distrito Catastral No. 2, de la Provincia San Juan de la Maguana, municipio Las Matas de Farfán;
- 2) En ese sentido, resultó apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua, el cual dictó, en fecha 28 de mayo de 2012, la decisión No. 2012200103, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Aprueba los trabajos de deslinde y subdivisión, realizado por el agrimensor Pedro A. Polanco Valenzuela, con relación a la Parcela núm. 683 del D. C. núm. 2 del Municipio de San Juan de la Maguana, del cual resultaron las Parcelas núms. 203848961491, con una extensión superficial de 5,056.32 Mts² y las Parcelas núms. 203848964540, del D. C. núm. 2 del Municipio Las Matas de Farfán, Provincia San Juan, lugar Mata Grande, con una superficie de 2,868.22 Mts² y la Parcela núm. 203848964540, con una superficie de 2,808.10 Mts² (sic); **Segundo:** Acoge el informe con relación al área de las Parcelas núms. 203848961491 del D. C. núm. 2, del Municipio Las Matas de Farfán, Provincia San Juan de la Maguana, en el cual se establece que el área real de la misma es de 5,056.32 Metros cuadrados y Parcela núm. 203848964540, del D. C. núm. 2 del Municipio Las Matas de Farfán, Provincia San Juan, lugar Mata Grande, en la cual se establece que el área real de la misma es de 2,188.22 Mts²m (sic); **Tercero:** Acoge el contrato de mutuo acuerdo establecido entre el Agrimensor Pedro A. Polanco Valenzuela y el señor Moisés Arbaje Valenzuela; **Cuarto:** Acoge las conclusiones dada por el Licdo. Manuel de Jesús Cuello Quezada, en cuanto a la forma y al fondo; **Quinto:** Acoge las conclusiones dadas por el Licdo. Carlos Guarionex Joaquín Alvarez, en cuanto a la forma, y se rechaza en cuanto al fondo, en virtud de que la porción de terreno que se está deslindando, fue adquirida por el señor Moisés Arbaje Valenzuela, mediante acto de determinación de herederos, de sus finados padres; **Sexto:** Ordena a la Registradora de Títulos de San Juan de la Maguana, cancelar la matrícula núm. 200000118, que ampara los derechos de propiedad de una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 683 del D. C. núm. 2, del Municipio Las Matas de Farfán, Provincia San Juan, con una extensión superficial de 10,165.56 Mts²., expedida a favor del señor Moisés Arbaje Ramírez de fecha 12 de marzo del año 1992; **Séptimo:** Que este tribunal entiende que procede acoger, como al efecto acoge los trabajos de subdivisión realizados y presentados por el Agrimensor Pedro Alejandro Polanco Valenzuela, Codia núm. 14399, en la Parcela núm. 683 del D. C. núm. 2, del Municipio Las Matas de Farfán, Provincia San Juan, resultando las Parcelas núms. 203848964540, del D. C. núm. 2, del Municipio de Las Matas de Farfán, Provincia San Juan, Lugar Mata Grande, con una extensión superficial de 2,188.22 Mts²m y Parcela núm. 203848869394, con una superficie de 2,868.10 Mts² (sic); **Octavo:** Ordena a la Registradora de Títulos de San Juan de la Maguana, expedir los Certificados de Títulos correspondientes de las Parcelas núms. 203848869394 del D. C. núm. 2 del Municipio Las Matas de Farfán, Provincia San Juan, lugar Mata Grande con un área de 2,868.10 Mts²., sus mejoras consistentes en una estación de Gasolina, una cafetería y un lava auto, a favor del señor Moisés Arbaje Ramírez, dominicano, mayor de edad, casado con la señora Cibelis Valenzuela de Arbaje, empresario, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0149614-9, domiciliado y residente en la calle Independencia núm. 101 de La Matas de Farfán y la Parcela

núm. 203849964540, del D. C. núm. 2 del Municipio Las Matas de Farfán, Provincia San Juan, lugar Mata Grande, con una extensión superficial de 2,188.22 Mts², la cual posee en su interior una casa construida de block, techada de block, una vez se cumpla el plazo de los treinta (30) días para la apelación y que la sentencia vaya acompañada de la Certificación de no apelación y los planos definitivos (sic); **Noveno:** Condena al señor Clodomiro Arbaje Ramírez, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del Licdo. Manuel Del Jesús Cuello Quezada, por haberla avanzado en su totalidad; **Decimo:** Ordena a la Registradora de Títulos de San Juan de la Maguana, declarar al resto de la Parcela, que se encuentra amparado por la Matricula núm. 2000001187 de Dominio Público (sic)";

- 3) con motivo del recurso de apelación interpuesto, intervino la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 04 de julio de 2013, y su dispositivo es el siguiente:

"Primero: Declara en cuanto a la forma, bueno y válido el recurso de apelación interpuesto por Clodomiro Arbaje Ramírez, contra la sentencia No. 2012000103, de fecha 28 de marzo de 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua, en ocasión de la demanda en Aprobación de Deslinde de la parcela 683, Distrito Catastral 2, por estar conforme al derecho; **Segundo:** Acoge, en cuanto al fondo, el indicado recurso, y revoca la sentencia recurrida, en consecuencia, rechaza los trabajos de deslinde y subdivisión presentados por el agrimensor Pedro Alejandro Polanco, dentro de la parcela No. 683, Distrito Catastral No.2, de las Matas de Farfán, en donde resultó la parcela No. 2003848961491, con una extensión superficial de 5.056.32 metros cuadrados a su vez dividida en la parcela No. 203848964540, D.C. No.2, del municipio Las Matas de Farfán, provincia San Juan, lugar Mata Grande, con una extensión superficial de 2,188.22 metros cuadrados, y parcela No. 2038488869394, con una superficie de 2,868.22 metros cuadrados, por las razones dadas anteriormente; **Tercero:** Ordena a la Departamento Central de Mensuras Catastrales, revocar las designaciones catastrales números 203848869394, 203848964540 y 203848869394, asignadas provisional a la parcela No. 683 del D. C. No.2, en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia San Juan de la Maguana, una vez sea notificada esta decisión; **Cuarto:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas generales en el procedimiento a favor del abogado, por las razones dadas; **Quinto:** Autoriza a la secretaria de este tribunal a desglosar del expediente, el original de la constancia de venta anotada registrada con la matrícula número 2000001178, de fecha 13 de marzo de 2009, emitida por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, conforme se indica en esta sentencia";

- 4) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 13 de agosto de 2014, mediante la cual se casó la decisión impugnada;
- 5) Para conocer el proceso, dentro de los límites del envío, fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el cual, como tribunal de envío, dictó sentencia en fecha 10 de febrero de 2017; siendo su parte dispositiva:

"PRIMERO: En cuanto al fondo ACOGE el recurso de apelación interpuesto por el señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ (a) COLON, mediante escrito motivado del Licenciado Carlos G. Joaquín Alvarez, contra la Sentencia núm.2012000103, de fecha 28 de marzo de 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua, en ocasión de la demanda en Aprobación de Deslinde y Subdivisión de la Parcela No.683 del Distrito Catastral No.02, del municipio de Las Matas de Farfán, provincia de San Juan de la Maguana; **SEGUNDO:** REVOCA la Sentencia núm.2012000103, de fecha 28 de marzo de 2012, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua, en ocasión de la demanda en Aprobación de Deslinde y Subdivisión de la Parcela No.683 del Distrito Catastral No.02, del municipio de Las Matas de Farfán, provincia de San Juan de la Maguana; **TERCERO:** RECHAZA los trabajos de Deslinde y Subdivisión de la Parcela No.683 del Distrito Catastral No.02, del municipio de Las Matas de Farfán, provincia de San Juan de la Maguana, presentados por el Agrimensor Pedro Alejandro Polanco Valenzuela, Codia núm.14399, resultantes en la designación posicional núm. 203848961491, con una extensión superficial de 5,056.32 metros cuadrados, a su vez subdividida en las designaciones posicionales números 203848964540 y 203848869394, con extensiones superficiales de 2,188.22 metros cuadrados y 2,868.22 metros cuadrados, respectivamente; **CUARTO:** ORDENA a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, revocar o anular las designaciones catastrales posicionales

números 203848961491, 203848964540 y 203848869394, ubicadas en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia de San Juan de la Maguana; **QUINTO:** CONDENA a la parte recurrida, señor MOISES ARBAJE RAMIREZ, al pago de las costas del procedimiento, a favor del Licenciados Carlos G. Joaquín Álvarez, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **SEXTO:** AUTORIZA a la Secretaria de este Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, a desglosar del expediente el original de la Constancia Anotada identificada con la matrícula núm.2000001178, emitida por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana en fecha 13 de marzo de 2009 a favor del señor MOISES ARBAJE RAMIREZ;

Considerando: que el recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los mismos medios consignados en su primer recurso de casación, a saber:

“Primero medio: Falta de base legal, desnaturalización de los hechos y documentos del proceso, falta de ponderación de documentos y testimonios; Segundo medio: Violación a los artículos 90 y 91, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, artículos 544 y 51 de la Constitución de la República; Tercer medio: Violación a las disposiciones de los artículos 21 y 22 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y 2228 y siguientes del Código Civil Dominicano; Cuarto Medio: Falta de motivos, motivación insuficiente, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando: que, en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen para su solución, la parte recurrente alega, en síntesis, que:

El Tribunal *a quo* otorgó mayor rango probatorio a una declaración notarial prestada por el propio interesado, es decir, mediante la fabricación de su propia prueba, antes que la prueba ofrecida bajo juramento derivada de la declaración de un testigo; el Tribunal *a quo* no tomó en consideración los diversos actos de venta que aniquilan la participación del oponente en iguales condiciones que el exponente, con lo que incurrió en falta de base legal y desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; así también desnaturalizó los testimonios y el hecho de la falta de posesión del recurrido en un lugar distinto al de aquellos a quienes vendió parte de sus derechos;

El Tribunal *a quo* desconoció los actos traslativos de derecho registrado, al no otorgarle a los mismos, el alcance que le confieren disposiciones constitucionales y adjetivas al derecho de propiedad;

La sentencia recurrida no adopta y describe los motivos que la llevaron a desaprobado el procedimiento de deslinde de que se trata;

Considerando: que ciertamente el Tribunal *a quo* dio como hechos comprobados los siguientes:

No hay constancia documental alguna de que los herederos determinados antes mencionados hayan procedido, luego de resultar adjudicatarios de sus respectivas porciones dentro de la Parcela 683 mediante la Resolución de fecha 10 de marzo de 1992, a realizar la partición en naturaleza de los bienes heredados de sus finados padres. De lo que se puede inferir que cada uno de ellos entró en ocupación material de las porciones de terreno indicadas sin que hubiere mediado entre ellos un acuerdo amigable formal y escrito para ubicar de manera física y material sus respectivos derechos. De ahí que es perfectamente posible admitir que cada heredero haya procedido a ocupar físicamente la parte de la parcela que mejor conviniera a sus intereses, sin que previamente hayan establecido, mediante un acto de levantamiento parcelario, las áreas exactas y los linderos particulares de cada porción por ellos ocupadas. Esto posibilitó que cada uno de los herederos Arbaje Ramírez pudiese realizar distintas operaciones de ventas parciales de sus derechos que justifican la existencia de otros copropietarios, aunque no así la ubicación real de esos derechos dentro del ámbito de la parcela;

Tanto el señor MOISES ARBAJE RAMIREZ como el señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ (a) COLON, -cuyos derechos tienen el mismo origen como habíamos expresado previamente,- mantienen ocupaciones materiales dentro de la Parcela No. 683 sobre extensiones de terreno que son muchísimo menores a las áreas superficiales que tienen registradas a su favor cada uno;

El señor MOISES ARBAJE RAMIREZ alegó en audiencia pública, y así también lo hicieron constar sus abogados en los diversos escritos depositados al expediente, que el señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ no era propietario de ningún cuadro de terreno dentro de la Parcela 683 porque había transferido mediante ventas la casi totalidad de

los derechos que tenía registrados a su favor dentro de la parcela, por lo que, al no tener calidad de propietario, tampoco la podía tener de colindante, de lo que resulta que no había ninguna necesidad alguna de citarlo para el trabajo de deslinde realizado a su favor; para demostrar esas alegaciones, el señor MOISES ARBAJE RAMIREZ aportó como prueba las copias simples de siete (7) contratos de compraventa bajo firmas privadas de fechas 02/12/2009 y 09/10/2009, 02/10/1995, 09/10/1995 y 18/011/1995, suscritos todos de una parte por el señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ, en calidad de vendedor, y de la otra parte por los señores Pedro Antonio De León De León y Julio Antonio Castillo De los Santos, Víctor Espinosa Carvajal y José Altagracia Valenzuela Valenzuela, todos en calidad de compradores; sin embargo, los tres contratos de fechas 02/12/2009 y 09/10/2009, legalizados los dos primeros por la Dra. Idalia Soler Valdez y Dr. Ramón Vargas Lebrón, ambos notarios públicos para el municipio de Las Matas de Farfán, no se relacionan con la Parcela 683, sino con las parcelas Nos. 530-B-8, 530-B-7 y 684-Posesión-A-Reformada, todas del Distrito Catastral No.2 de Las Matas de Farfán, de lo que se establece que ninguno de estos contratos guardan relación alguna con el inmueble de que se trata la presente litis;

Respecto a los restantes cuatro contratos, otorgados a favor de los señores Víctor Espinosa Carvajal y José Altagracia Valenzuela Valenzuela, suscritos en fechas 09/10/1995, 02/10/1996 y 18/11/1995, sí se circunscriben a ventas otorgadas por el señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ sobre sus derechos registrados en la Parcela No. 683, pero las áreas en esos contratos consignadas, cuatro porciones de terreno que miden 371.55 m², 399.60 m², 285.20 m² y 595.00 m², ya le habían sido rebajados por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana a los derechos pertenecientes al señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ, y obviamente desde los años 1995 y 1996 emitidas las correspondientes constancias anotadas a favor de sus compradores, los señores Víctor Espinosa Carvajal y José Altagracia Valenzuela Valenzuela;

En el expediente obra la Certificación emitida por la Dra. Arelis Idalia Martínez de Guerrero, Registradora de Títulos de San Juan de la Maguana, de fecha 12/07/2007, la cual figura como pieza integral del expediente histórico de la parcela 683, por la que se establece que el señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ (a) COLON, realizó cuatro (4) operaciones de ventas parciales de su primitiva porción de terreno de 10,165.56 m², dos de las cuales las suscribió en el año 1996 a favor del señor JOSE ALTAGRACIA VALENZUELA VALENZUELA, consistentes en dos porciones de terreno de 285.20 m² y 595.00 m², y las otras dos porciones a favor del señor VICTOR ESPINOSA CARVAJAL, a quien le transfirió en el año 1996 las cantidades de 399.60 m² y 371.55 m². De esta manera se establece de forma precisa que la cantidad de metros restantes que figuran registrados dentro de la Parcela No.683 a favor del señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ, luego de realizar dichas rebajas, es de 8,514.21 m², mismos metros que figuran amparados en la constancia anotada emitida a su favor en fecha 13 de marzo de 2009, de la cual obra copia simple en el expediente, no habiendo constancia documental alguna en el expediente de que posteriormente el señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ haya realizado otras ventas parciales de sus derechos y que éstas hayan sido registradas y por ende se haya producido una disminución en la extensión de sus derechos;

En tal sentido, el alegato sostenido por el señor MOISES ARBAJE RAMIREZ respecto al alcance y límite de los derechos registrados a favor de CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ (a) COLON dentro de la Parcela 683, debe ser rechazado, toda vez que no demostró por ningún medio de prueba que a éste no le queden derechos registrados dentro de la parcela, debiendo en consecuencia este tribunal asumir que el derecho registrado amparado en la constancia anotada matrícula 2000001179, de la cual obra copia simple en el expediente, ascendente a una porción con extensión superficial de 8,514.21 m², pertenece y corresponde al señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ;

Considerando: que, asimismo, el Tribunal *a quo* para fundamentar su fallo consignó que:

“22. En ese orden, ha quedado suficientemente establecido que el señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ (a) COLON tiene derechos registrados a su favor dentro de la Parcela No.683 y que estos derechos están vigentes, aunque el alcance de su ocupación material es inferior al área en derecho que tiene amparada en constancia anotada. Que asimismo se establece que estos derechos del señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ (a) COLON colindan con los derechos deslindados a solicitud del señor MOISES ARBAJE RAMIREZ, lo que pudo constatar el agrimensor Pedro A. Polanco al momento de ejecutar el trabajo de mensura dentro de los terrenos del señor MOISES ARBAJE, ya que declaró en audiencia pública que ciertamente había dentro de la porción de terreno a deslindar una ocupación que no pertenecía a MOISES ARBAJE RAMIREZ, y que incluso había una casa de madera

ocupada por CLODOMIRO ARBAJE, la cual no hizo constar en el plano levantado porque la intención de MOISES ARBAJE RAMIREZ era desbaratarla porque estaba en mal estado.

23. Pero además, hay constancia documental en el expediente de que la ocupación del señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ sobre la porción de terreno y la casa familiar es un hecho indiscutido, real y cierto, y esta es la Resolución núm.50 de fecha 20 de enero de 2010, emitida por el Abogado del Estado del Departamento Central, en virtud de la cual otorga a favor del señor MOISES ARBAJE RAMIREZ autorización para que intimara a CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ (a) COLON y/o cualquier otro ocupante ilegal, para que en el plazo de quince (15) días contados a partir de la notificación de dicha Resolución, abandonase voluntariamente la Parcela No.683 del Distrito Catastral No.2 de San Juan de la Maguana”;

24. De lo anterior nos permitimos establecer que la ocupación del CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ (a) COLON es muy anterior al inicio de los trabajos de mensura para deslinde y subdivisión, cuya autorización se realizó mediante instancia recibida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central en fecha 28/01/2010, de lo que se deduce que el señor MOISES ARBAJE RAMIREZ tenía plena conciencia de que en el terreno que pretendía deslindar a su favor, su hermano CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ (a) COLON, tenía una ocupación material, la cual, de acuerdo al criterio de este tribunal, de ninguna manera podría ser catalogada como “ilegal y/o intrusa”, toda vez que por las pruebas documentales que obran en el expediente se demuestra que su ocupación, al igual que la de MOISES ARBAJE RAMIREZ, es a título indiscutido de propietario.

25. En tal sentido, es preciso declarar que la ocupación del señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ (a) COLON sobre los terrenos que constituyen la Parcela No.683 del Distrito Catastral No.02 del municipio Las Matas de Farfán, no es más que la expresión de su derecho de propiedad. Y al efecto, el Tribunal Constitucional ha establecido “que la concesión del derecho de propiedad tiene tres dimensiones para que pueda ser efectivo, como son: el goce, el disfrute y la disposición. Este derecho ha sido definido como el derecho exclusivo al uso de un objeto o bien aprovecharse de los beneficios que este bien produzca y a disponer de dicho bien, ya sea transformándolo, distrayéndolo o transfiriendo los derechos sobre los mismos. En ese sentido, la Constitución dispone en su artículo 51 “El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes”. (TC/0088/12 d fecha 15/12/2012)”;

Considerando: que en ese mismo sentido, dispuso el Tribunal *a quo* lo siguiente:

“26. Es por tales razones que el agrimensor Pedro A. Polanco Valenzuela tenía que haber citado al señor CLODOMIRO ARBAJE RAMIREZ (a) COLON, y tenía asimismo que hacer constar en un informe que una porción de los terrenos por él deslindados y luego subdivididos estaba siendo ocupada por otro copropietario de la parcela que residía de manera permanente en la mejora sobre ellos construida”;

“28. El agrimensor Pedro A. Polanco Valenzuela no cumplió con ese requerimiento, porque hay evidencia suficiente en el expediente de que omitió notificar a un ocupante de la parcela, el señor CLODOMIRO RABAJE RAMIREZ (a) COLON, cuya condición de copropietario no podía ser ignorada, y más en el caso de la especie, porque ese hecho además fue reconocido en audiencia por el señor MOISES ARBAJE RAMIREZ, quien alegó que no era necesario ponerlo en causa porque él ocupaba ese terreno a título precario y que él mismo le había permitido y tolerado esa ocupación, obviando que se trataba de dos hermanos cuyos derechos de propiedad tienen el mismo origen y fundamento, la determinación de herederos de sus padres realizada en fecha 10/03/1992, de la cual ya nos habíamos referido en parte anterior de esta sentencia”;

Considerando: que el artículo 12 del Reglamento No. 355-2009 para la Regulación Parcelaria y el Deslinde dispone:

“Artículo 12. Con la finalidad de garantizar una mayor publicidad del proceso técnico del deslinde, es necesario que el mismo cumpla con las siguientes condiciones de publicidad:

a) Comunicación dirigida por el agrimensor a los colindantes y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales por escrito con acuse de recibo, indicando la fecha y hora de inicio de los trabajos técnicos con las siguientes

previsiones: (2)

3) *Todos los colindantes deben ser indicados con sus respectivos nombres y apellidos en la representación gráfica del plano individual, igualmente se colocará la designación catastral de las parcelas colindantes (2)*”;

Considerando: que ha sido criterio de esta Corte de Casación que para la aprobación de un deslinde es necesario que haya cumplido con las formalidades exigidas por la ley; que frente a la impugnación de un deslinde realizado sin citar a los condueños, ni a los colindantes de la parcela y que además el mismo se haya hecho sobre una porción de terreno que no estaba siendo ocupada por el deslindante, sino por otra persona, resulta evidente, que la comprobación por el Tribunal de tales circunstancias e irregularidades debe conducir al rechazamiento de los trabajos, como acertadamente lo hizo, en este caso, el Tribunal que dictó la sentencia impugnada, al comprobar que el agrimensor Pedro A. Polanco Valenzuela, no respetó la ocupación que en el terreno tenía el recurrido Clodomiro Arbaje Ramírez, ni lo citó para que estuviera presente en el momento mismo en que dichos trabajos iban a realizarse, ni dejó constancia de si la parte recurrente tenía o no la ocupación física de dicha porción de terreno, a fin de que al someter esos trabajos a aprobación se determinara si los mismos podían ser aprobados como lo fueron o si por el contrario debían rechazarse y apoderar a un Juez de Jurisdicción Original para su conocimiento en forma contradictoria;

Considerando: que la comprobación por el Tribunal *a quo* de la inobservancia e incumplimiento por el agrimensor y por el recurrente de las obligaciones exigidas por la ley, cuando se procede a realizar un deslinde, debe, como ocurrió en la especie, conducir no sólo al rechazamiento de los trabajos sino además, a la revocación de la resolución que los haya expedido y realización de nuevo del deslinde, en la forma que se ha expresado precedentemente, fundamentalmente tal como lo expresa el Tribunal en su decisión, sin lesionar los derechos de todos los colindantes y dando cumplimiento a todas las disposiciones legales requeridas y al derecho de defensa;

Considerando: que de conformidad a lo alegado por la parte recurrente, los jueces del fondo, luego de una amplia instrucción del asunto, apreciaron que el indicado deslinde fue practicado en violación de la norma respecto al mismo, ya que en el conocimiento y discusión del asunto quedó establecido, tal como consta en los consideraciones del fallo impugnado, que dichos trabajos fueron realizados por el agrimensor encargado de los mismos sin dar previa aviso, ni notificar las posteriores decisiones, vías recursivas y citatorios correspondientes a la parte ahora recurrida en su calidad de colindante; a los fines de ponerles en condiciones de formular sus reparos y observaciones, de lo que debía dejar constancia expresa dicho agrimensor;

Considerando: que esta Corte de Casación ha sostenido que la facultad que tienen los jueces del fondo de apreciar las pruebas que se les aporten y de esa apreciación formar su criterio sobre la realidad de los hechos en que las partes sustentan sus respectivas pretensiones, permite a éstos, entre pruebas disímiles, fundamentar sus decisiones en aquellas que les merezcan más créditos y descartar las que, a su juicio, no guarden armonía con los hechos de la causa; que al examinar una prueba y restarle valor para el establecimiento del hecho que se pretende probar, el tribunal no está ignorando la misma, ni incurriendo en el vicio de falta de ponderación de la prueba, sino que hace un uso correcto del poder de apreciación de que dispone;

Considerando: que ha sido criterio de esta Corte de Casación, que la desnaturalización de los hechos y documentos en un proceso supone que a éstos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance por parte de los jueces del fondo;

Considerando: que del estudio de los documentos que conforman el expediente y de la decisión impugnada resulta que, contrario a lo alegado por la recurrente, el Tribunal *a quo* actuó conforme a Derecho, al juzgar como lo hizo en la sentencia ahora impugnada en casación, mediante la cual, al comprobar por las pruebas que le fueron aportadas en la instrucción del asunto las irregularidades que afectaban e invalidaban dichos trabajos de deslinde, revocó la resolución que aprobó los mismos y ordenó la cancelación del Certificado de Título expedido a favor de la recurrente, reconociendo con dicha decisión los derechos de la parte ahora recurrida;

Considerando: que tanto por el examen de la sentencia impugnada como de todo lo anteriormente expuesto se evidencia que el fallo impugnado contiene motivos de hecho y de derecho suficientes, pertinentes y congruentes que justifican plenamente lo decidido por el tribunal a-quo, comprobándose además que a los hechos

establecidos se les ha dado su verdadero alcance, sin que se compruebe desnaturalización alguna; que, por tanto, los medios del recurso que se han examinado carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLAN:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto por Moisés Arbaje Ramírez contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 10 de febrero de 2017, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo;

SEGUNDO: Condenan a la parte recurrente al pago de las costas y las distrae en favor del Licdo. Carlos G. Joaquín, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Manuel R. Herrera Carbuccia, Miriam C. Germán Brito, Edgar Hernández Mejía, Blas Rafael Fernández, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Moscoso Segarra, Esther E. Agelán Casasnovas, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez, Moisés A. Ferrer Landrón y Francisco A. Ortega Polanco. Cristiana A. Rosario V., Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.