

## **SENTENCIA DEL 7 DE SEPTIEMBRE DEL 2005, No. 1**

**Sentencia impugnada:** Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 6 de agosto del 2004.

**Materia:** Tierras.

**Recurrente:** El Mayorazgo, C. por A.

**Abogados:** Dres. Ulises Cabrera y Manuel Cáceres Genao.

**Recurrida:** Mi Quinta Bienes Raíces, S. A.

**Abogados:** Lic. Patricio Antonio Nina Vásquez y Dr. Luis Ortiz Meade.

**CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.**

*Casa*

Audiencia pública del 7 de septiembre del 2005.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

### **Dios, Patria y Libertad**

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, 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 El Mayorazgo, C. por A., sociedad comercial regida por las leyes de la República Dominicana, representada por su presidente Alberto Longoria, norteamericano, mayor de edad, pasaporte No. 140659792, de este domicilio y residencia, contra la sentencia de fecha 6 de agosto del 2004, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, 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. Luis Soto, en representación de los Dres. Ulises Cabrera y Manuel Cáceres Genao, abogados de la recurrente El Mayorazgo, C. por A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a los Dres. Patricio Antonio Nina Vásquez y Luis Ortiz Meade, abogados de la recurrida Mi Quinta Bienes Raíces, S. A.;

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 30 de septiembre del 2004, suscrito por los Dres. Ulises Cabrera y Manuel Cáceres Genao, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0117642-8 y 001-0193328-1, respectivamente, abogados de la recurrente El Mayorazgo, C. por A., 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 22 de octubre del 2004, suscrito por el Lic. Patricio Antonio Nina Vásquez y por el Dr. Augusto Robert Castro, cédulas de identidad y electoral Nos. 054-0042747-1 y 001-0368406-4, respectivamente, abogados de la recurrida Mi Quinta Bienes Raíces, S. A.;

Visto el auto dictado el 5 de septiembre del 2005, por el Magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama se llama a sí mismo, en su indicada calidad, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley No. 684 de 1934;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley 156 de 1997; y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 29 de junio del 2005, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

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 terreno registrado relativo a las

Parcelas Nos. 7 y 23 del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Gaspar Hernández, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 16 de diciembre del 2002, su decisión No. 1, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia impugnada; b) que sobre recurso de apelación interpuesto por la sociedad comercial El Mayorazgo, C. por A., el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, dictó el 6 de agosto del 2004, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge, en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 7 de enero del 2003, por el Dr. Manuel de Jesús Cáceres Genao, por sí y por el Dr. Ulises Cabrera, a nombre y representación de la sociedad comercial El Mayorazgo, C. por A. y se rechaza en el fondo por improcedente, mal fundado y carente de base legal; **Segundo:** Rechaza el medio de inadmisión propuesto por el Lic. Patricio Nina Vásquez, ya que se comprobó la existencia de la compañía El Mayorazgo, C. por A., en su representación; **Tercero:** Se confirma la decisión No. uno (1) de fecha 16 de diciembre del 2002, dictada por el Juez de Jurisdicción Original, en relación con las Parcelas Nos. 7 y 23, del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Declarar como al efecto declara inoponible a las Parcelas Nos. 7 y 23, del Distrito Catastral No. 5, del municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, el convenio de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año mil novecientos noventa y siete (1997), por no haber sido suscrito por la razón social Mi Quinta Bienes Raíces, S. A., ni por persona alguna con calidad para comprometer el patrimonio de la referida razón social, propietaria de las parcelas supraindicadas; **Segundo:** Rechazar, como al efecto rechaza en todas sus partes la litis sobre terreno registrado, relativo a la solicitud de inscripción de derechos registrados, interpuesta por El Mayorazgo, C. por A., sobre las Parcelas 7 y 23, del Distrito Catastral No. 5, del municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, propiedad de la razón social Mi Quinta Bienes Raíces, S. A., por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **Tercero:** Ordenar, como al efecto ordena, el desalojo inmediato de cualquier ocupante que se encuentre en las referidas parcelas, ocupándolas sin calidad, ni justo título; **Cuarto:** Ordenar, como al efecto ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Moca, el levantamiento de cualquier oposición, que a raíz de la presente litis, haya inscrito El Mayorazgo, C. por A., sobre las Parcelas Nos. 7 y 23, del Distrito Catastral No. 5, del municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, propiedad de la razón social Mi Quinta Bienes Raíces, S. A.”;

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Desnaturalización de los documentos y hechos de la causa; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 1134, 1984 y siguientes y 2044 del Código Civil Dominicano; **Tercer Medio:** Falta de base legal;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de casación propuesto, la recurrente alega en síntesis, que se han desnaturalizado los documentos y hechos de la causa porque el Tribunal a-quo se refirió al acuerdo transaccional del 21 de agosto de 1997, declarándolo nulo, en razón de que quien firmó por Mi Quinta Bienes Raíces, C. por A., carecía de poder, que sin embargo, de la documentación depositada se infiere que el acuerdo referido fue ejecutado en su mayor parte por dicha compañía al firmar conjuntamente con El Mayorazgo tres acuerdos o contratos que revelan la copropiedad de los inmuebles; que de las declaraciones de los señores Ramón Alfredo Bordas, Dr. Freddy Zarzuela Rosario, Alberto Longoria y el propio Lic. Francisco José Sánchez, coinciden en que el indicado acuerdo siempre fue respetado y admitido parcialmente por ambas partes, al extremo de que el 15 de septiembre de 1997, el Dr. Francisco José Sánchez, conjuntamente con el Dr. Ulises Cabrera, representando a ambas empresas firmaron una autorización, a fin de que el señor Ramón

Alfredo Bordas pudiera ofertar en venta por el precio de Ocho dólares (US\$8.00) el metro cuadrado, el terreno propiedad de ambas empresas; que el 15 de septiembre de 1997, El Mayorazgo, C. por A., nuevamente representada por el Dr. Ulises Cabrera y Mi Quinta Bienes Raíces, S. A. por el Lic. Francisco José Sánchez, firman un convenio transaccional con los señores Santo Jorge Classe y compartes, para poner término a la litis que éstos introdujeron ante la jurisdicción catastral, reclamando la propiedad de dichas parcelas; que fue depositada una promesa de venta firmada en fecha 29 de octubre de 1997, conjuntamente por Mi Quinta Bienes Raíces, S. A. y El Mayorazgo, C. por A., como primera parte, comprometiéndose a vender a la sociedad comercial Constructora EMACA y Serret Asociados, C. por A., las parcelas de que son copropietarias bajo términos y condiciones estipulados en el referido contrato y que el dinero recibido por concepto de esta promesa de venta fue distribuido entre ambas empresas en ejecución del mencionado contrato; que esos documentos no fueron tomados en cuenta por el Tribunal a-quo incurriendo así en desnaturalización de los documentos y hechos y circunstancias de la causa;

Considerando, que también alega la recurrente en el desenvolvimiento del tercer medio, en síntesis, que en la sentencia impugnada no se ponderaron los documentos aportados por ella a la causa, que más bien se hizo una apreciación incongruente de los mismos y de los hechos del proceso, que resultan irreconciliables entre sí y también con el dispositivo de la misma; Considerando, que el Tribunal a-quo, en apoyo de su decisión expresa lo siguiente: “Que el Sr. Alejandro Viccini Baher, quien presenta la calidad de Vice-Presidente de Mi Quinta, en el acto convencional del día 21 de agosto de 1997, no es ni siquiera accionista de la misma, y es necesario y así lo expresa la doctrina, que la representación convencional es aquella que se produce a consecuencia del acuerdo de voluntades entre el representante y representado. Que cuando se habla de la existencia de una representación convencional deberá existir un contrato que otorgue este poder; en la convención de que se trata no existe tal acuerdo y El Mayorazgo pretende que se deduzca de una serie de documentos que yacen en el presente expediente, y si se fuere a hacer una presunción de la existencia de ese poder sería muy general y esto está limitado a ciertos actos. El artículo 1988 del Código Civil dispone que el mandato concebido en términos generales confiere poderes de administración no de disposición, por consiguiente no es posible una enajenación por un mandatario, representante, si no es con un mandato expreso de enajenar, es decir, un poder especial; que los jueces del fondo están capacitados para apreciar justa y soberanamente las condiciones y caracteres de todo contrato, artículo 1134 del Código de Procedimiento Civil, Cas. 19 de mayo, Revista Judicial No. 83, Pág. 89, Libro Carlos Richiez, Pág. 269. La Jurisprudencia es constante en materia de obligaciones, en cuanto que la estipulación por otro si no es ratificada la venta, la misma es nula”;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada, y de la documentación aportada por la recurrente pone de manifiesto que son hechos constantes y no controvertidos los siguientes: a) contrato de fecha 21 de agosto de 1997, celebrado entre El Mayorazgo, C. por A., representado por el señor Alberto Langorra y Mi Quinta Bienes Raíces, S. A., representada por el Lic. Francisco José Sánchez; b) documento suscrito el 15 de septiembre de 1997, entre Mi Quinta Bienes Raíces, S. A., representada por el Dr. Francisco José Sánchez, y El Mayorazgo, C. por A., representada por el Dr. Ulises Cabrera, legalizado por el Dr. Numitor Veras Felipe, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, mediante el cual ratificaron la autorización dada al señor Ramón Alfredo Bordas, quien la aceptó, para gestionar la venta de las Parcelas Nos. 7 y 23 del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Gaspar Hernández, propiedad de dichas compañías, según se hace constar en dicho documento, consignando además que las referidas parcelas tienen una extensión total

de 1,760,000 metros cuadrados y cuyo precio de venta por metro cuadrado es el de Seis Dólares norteamericanos (US\$6.00); c) el contrato de promesa de venta de fecha 29 de octubre de 1997, suscrito entre las compañías EMACA, C. por A. y Serret & Asociados, S. A., representadas, la primera por el Ing. Francisco Ant. Viñas Gómez; y la segunda por el Arq. Luis Serret, de una parte; y de la otra parte, las compañías Mi Quinta Bienes Raíces, S. A. y El Mayorazgo, C. por A., representadas por el Dr. Francisco José Sánchez y el Dr. Ulises Cabrera, respectivamente, mediante el cual las dos primeras se comprometieron a comprarles a las dos últimas una porción de terreno de 161 Has., 92 As., 32 Cas., en la Parcela No. 7 del D. C. No. 5 del municipio de Gaspar Hernández; y 14 Has., 13 As., 89 Cas., en la Parcela No. 23 del Distrito Catastral No. 5 del mismo municipio, en el plazo de 120 días y en cuya cláusula novena se hace constar lo siguiente: “La Segunda Parte justifica su derecho de propiedad sobre los inmuebles vendidos en los Certificados de Títulos 95-320 referente a la Parcela No. 7 y el Certificado de Título No. 95-323 referente a la Parcela 23, ambas ubicadas en el Distrito Catastral No. 5 del municipio de Gaspar Hernández; estos certificados fueron expedidos por el Registrador de Títulos de la ciudad de Moca, provincia Espaillat en fecha veintinueve (29) de septiembre del año mil novecientos noventa y cinco (1995)”;

d) también copia de los cheques Nos. 001030 y 001031 de fechas 28 de octubre de 1997, por las sumas de Doscientos Cincuenta Mil Pesos 00/100 (RD\$250,000.00) cada uno, expedidos por Constructora EMACA, C. por A., a favor de las compañías El Mayorazgo, C. por A. y Mi Quinta Bienes Raíces, S. A., por concepto de depósito de opción de compra de las referidas parcelas de acuerdo al indicado contrato, con firmas legalizadas por el Lic. José Radhamés Polanco, Notario Público de los del número del Distrito Nacional; y e) una abundante documentación que fue depositada ante el Tribunal a-quo, según consta en el inventario depositado con el recurso de casación que se examina, como lo son contratos, autorizaciones, fax, etc.;

Considerando, que esos documentos son reveladores de la existencia de un alegado acuerdo entre las partes, aunque se argumenta que fue firmado por quienes no tenían calidad de representantes de las compañías en litis; que sin embargo, conforme la documentación posterior de dicho acuerdo parece inferirse que el mismo fue parcialmente ejecutado por las partes al asumir después compromisos conjuntos con litigantes anteriores en relación con las parcelas en discusión y suscribir contratos en conjunto como dueñas de las parcelas y numerosos documentos intercambiados entre ellos para poner término a las diferencias existentes entre las partes, los que de haber sido examinados y ponderados por el Tribunal a-quo, hubiesen podido eventualmente influir en la solución del caso;

Considerando, que en el expediente no existe ninguna prueba de que las partes, después de haber sido suscrito el acuerdo en discusión, se pronunciaran contra el mismo, ni ejercieran contra sus firmantes ninguna protesta o acción tendiente a invalidarlo; que por el contrario, con posterioridad al mismo han intervenido una serie de compromisos, acuerdos, promesas, comunicaciones y otros documentos que ponen de manifiesto que entre las sociedades en pugna se produjo una especie de ratificación de lo convenido en el acuerdo impugnado; que la ratificación de un mandato no está sometida a ninguna forma y puede resultar de hechos y circunstancias de la causa; que los jueces del fondo pueden indagar la común intención de las partes y apreciarla soberanamente; que esos hechos y circunstancias pueden derivarse del comportamiento de las partes mientras no se hayan invalidado consensual o judicialmente el o los actos realizados por el mandatario;

Considerando, que por lo antes expuesto se comprueba que la sentencia impugnada carece de base legal, por lo cual la misma debe ser casada, sin que sea necesario examinar el segundo medio del recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada el 6 de agosto del 2004, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en relación con las Parcelas Nos. 7 y 23 del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **Segundo:** Compensa las costas. Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 7 de septiembre del 2005, años 162° de la Independencia y 143° de la Restauración. Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General. La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.  
[www.suprema.gov.do](http://www.suprema.gov.do)