

SENTENCIA DEL 25 DE MARZO DE 2009, NÚM. 26

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 19 de abril de 2006.
Materia: Tierras.
Recurrentes: Wilma Josefina Mejía Cruz y compartes.
Abogados: Dres. Ruddy Nolasco Santana y Antonio de Jesús Leonardo.
Recurrida: Cogram Energía, S. A.
Abogados: Dres. Ulises Cabrera y Manuel Cáceres.

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

Casa

Audiencia pública del 25 de marzo de 2009.

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 Wilma Josefina Mejía Cruz, William Alex Mejía, Rodolfo Enrique Mejía Cruz, Lidia Josefina Mejía Cruz, Nancy Mejía Pimentel, Sussy Argentina Mejía Pimentel y Leoride Enrique Mejía Pimentel, dominicanos, mayores de edad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 19 de abril de 2006, 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 24 de mayo de 2006, suscrito por los Dres. Ruddy Nolasco Santana y Antonio de Jesús Leonardo, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1035293-7 y 001-0002363-5, 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 11 de abril de 2007, suscrito por los Dres. Ulises Cabrera y Manuel Cáceres, con Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-117642-8 y 001-0193328-1, respectivamente, abogados de la recurrida Cogram Energía, S. A.;

Visto el auto dictado el 23 de marzo de 2009, 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, en su indicada calidad, al Magistrado Pedro Romero Confesor, Juez de esta Cámara, 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;

La CORTE, en audiencia pública del 4 de febrero de 2009, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, 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 derechos registrados (Demanda en Nulidad de Contrato de Venta), relacionada con el Solar núm. 5 de la Manzana núm. 2389 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 31 de mayo de 2004, su Decisión núm. 18-2004, cuyo dispositivo figura copiado en el de la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 19 de abril de 2006, la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: “1ro.: Se rechaza, por los motivos precedentes, el pedimento incidental planteado por los Dres. Antonio de Jesús Leonardo y Luis Alberto González; 2do.: Se acoge en cuanto a la forma y se rechaza en cuanto al fondo, por los motivos que constan, el recurso de apelación interpuesto por los Dres. Antonio de Jesús Leonardo y Luis Alberto González, en representación de Wilma Josefina Mejía Cruz, William Alex Mejía Cruz, Rodolfo Enrique Mejía Cruz, Lidia Josefina Mejía Cruz, Nancy María Mejía Pimentel, Sussie Argentina Mejía Pimentel, Leoride Enrique Mejía Pimentel, contra la decisión núm. 18-2004, de fecha 31 de mayo de 2004, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con relación a la litis sobre derechos registrados que se sigue en el Solar núm. 5, Manzana 2386 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional; 3ro.: Se rechazan las conclusiones presentadas por la parte apelante, más arriba nombrada, por carentes de base legal y se acogen las conclusiones vertidas por el Dr. Manuel Cáceres Genao, Ulises Cabrera y Martha Cabrera, en representación de Cogram Energía, S. A., por ser conformes a la ley; 4to.: Se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional inscribir el privilegio del vendedor no pagado por el monto de Ciento Catorce Mil Dólares (US\$114,000.00) o su equivalente en pesos dominicanos, a favor de los Sucesores de Leoride E. Mejía Báez, sobre el inmueble de que se trata; 5to.: Se confirma, por los motivos precedentemente expuestos, la Decisión recurrida y revisada, más arriba descrita, cuyo dispositivo rige de la manera siguiente: **Primero:** Se rechazan las conclusiones de la parte demandante, constituida por los herederos del finado Leoride Enrique Mejía Báez, Sres. Nancy M. Mejía Pimentel, Sussie A. Mejía Pimentel, Leoride Enrique Mejía Pimentel, William J. Mejía Cruz, Lidia J. Mejía Cruz, William A. Mejía Cruz y Rodolfo Enrique Mejía Cruz, en su instancia introductiva de la presente litis sobre Terreno Registrado, de fecha 29 de abril de 1998, en la audiencia de fecha 8 de julio de 2003,

y en su instancia de fecha 17 de diciembre de 2003, suscrita a nombre de todos ellos, por los Dres. Antonio de Jesús Leonardo y Luis Alberto González, en relación con el Solar núm. 5, Manzana 2386, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, en nulidad del contrato de fecha 6 de septiembre de 1996, por las razones que se han indicado en el cuerpo de esta decisión; **Segundo:** Se aprueban en parte, las conclusiones de la parte demandada Cogram Energía, S. A., representada por su Presidente, Sr. Oscar José Torres Debrot, y por sus abogados, Dres. Ulises Cabrera, Manuel Cáceres y Martha Cabrera, en sus escritos de conclusiones en la audiencia de fecha 8 de julio de 2003, ampliatorio de conclusiones de fecha 5 de septiembre de 2003, y de réplica, del 6 de abril de 2004, respectivamente, en relación con el Solar arriba indicado, por estar fundamentadas en base legal; **Tercero:** Se declara a Cogram Energía, S. A., como tercer adquirente a título oneroso y de buena fe, en relación con solicitud de nulidad del contrato de fecha 6 de septiembre de 1996, suscrito con la Sra. Josefina Mercedes Cruz Mejía (a nombre y representación de Leoride Mejía Báez), relativo a la compra del citado Solar 5, Manzana 2386, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, por la suma de Quinientos Cincuenta (RD\$50,000.00) (Sic), inscrito en esa Oficina del Registrador de Títulos del Distrito Nacional el 16 de septiembre de 1996, bajo el núm. 1731, Folio núm. 433, del Libro de Inscripciones de Actos Relativos de Propiedad Inmobiliaria como Venta, Permuta núm. 151, conforme certificación expedida por esa oficina en fecha 27 de abril de 1999, por lo que se le declara como bueno y válido, a los fines para los cuales fue otorgado, por las razones que hemos dado anteriormente en el cuerpo de esta decisión; **Cuarto:** Se ordena a la Registradora de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente, en relación con dicho Solar núm. 5, de la Manzana 2386, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional: a) Cancelar el Certificado de Título núm. 75-1606, a nombre de Leoride Mejía Báez, que ampara dicho inmueble; y b) Expedir un nuevo Certificado de Título, a favor de Cogram Energía, S. A., regida por las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en la Ave. San Martín núm. 145, de esta ciudad, representada por su Presidente Oscar José Torres Debrot, holandés, mayor de edad, residente en la casa núm. 5, de la calle 10-A, Urbanización Fernández, de esta ciudad, libre de cargas y gravámenes; **Quinto:** Comuníquese a: 1) Registradora de Títulos del Distrito Nacional; 2) La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; y 3) Las partes”;

Considerando, que los recurrentes proponen como fundamento de su recurso contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación al artículo 1315 del Código Civil. Violación al derecho de defensa, contradicción de motivos. Pruebas y testimonio rechazados en violación al artículo 2268 del Código Civil. Falta de base legal; **Segundo Medio:** Violación y falsa aplicación de los artículos 2268 y 2269 del Código Civil y los artículos 138, 147, 173, 174 y 192 de la Ley de Registro de Tierras. Otra forma de falta de base legal es lo relativo a la concepción de terceros de buena fe, desnaturalización de las pruebas literales sometidas y de los hechos de la causa que hicieron el artículo 1165 del Código Civil y falta de motivos; **Tercer Medio:** Falta de base legal y en relación con la

casación del mandato por la muerte de su autor, inaplicación del artículo 2003 del Código Civil, conocía Cogram Energía, S. A., la muerte de mandante. No ponderación comparecencia de la mandataria, falta de motivos. Compradora de mala fe, fraudulenta o dolosa; (Sic),

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios propuestos, los cuales se reúnen para su examen y solución por su correlación, los recurrentes alegan en síntesis: a) que en la audiencia del 4 de octubre de 2004, celebrada por el Tribunal a-quo solicitaron la celebración de una nueva audiencia para aportar pruebas testimoniales, a lo que se opuso su contra parte, ahora recurrida, y que el tribunal se reservó el fallo sobre ese incidente, rechazando luego dicho pedimento sobre el fundamento de que por tratarse de una litis sobre derecho registrado, en el que la prueba debe ser escrita, la prueba testimonial era innecesaria; que ellos pretendían probar que el Presidente de la recurrida Cogram Energía, S. A., tenía conocimiento del fallecimiento del mandante Leoride Enrique Mejía Báez al momento de suscribirse en la misma fecha, tanto el contrato de venta como la del préstamo hipotecario del inmueble; que el fraude y el dolo se pueden probar por todos los medios; que la prueba testimonial, contrario a como lo juzgó el tribunal, era útil y pertinente y su rechazamiento viola el derecho de defensa de los recurrentes; que sin embargo el tribunal apreció y negó que el comprador tuviera conocimiento de la muerte del poderdante, porque no existe en el expediente prueba de ello, lo que constituye una contradicción de motivos y violación al derecho de defensa, dejando además su fallo sin base legal; b) que el Tribunal a-quo expresa que si bien el artículo 2003 del Código Civil, establece que el poder concluye con la muerte del poderdante, no es menos cierto que los artículos 2268 y 2269 del mismo código y los artículos 138, 147, 173, 174 y 192 de la Ley de Registro de Tierras protegen al tercer adquirente a título oneroso y de buena fe; que contrariamente a lo considerado y expresado por el Tribunal a-quo en su sentencia, los recurrentes entienden que la recurrida es una adquirente de mala fe, porque el poderdante que otorgó el poder con base en el cual le fue transferido el inmueble ya había fallecido, y que por tanto los hechos fueron desnaturalizados por los jueces del fondo; c) que el Juez de Jurisdicción Original que conoció en primer grado del asunto, interrogó a la señora Josefina Cruz Vda. Mejía, quien fue la mandataria del de-cujus Leoride Enrique Mejía Báez, quien falleció antes de otorgarse la venta del inmueble, con conocimiento de la compradora Cogram Energía, S. A., y que los jueces no ponderaron su declaración, en el sentido de que ella le informó al señor Oscar Torres, que su esposo había fallecido, por lo cual violaron el derecho de defensa de los recurrentes y dejaron de aplicar el artículo 2003 del Código Civil, al no ponderar la declaración de la mencionada señora, porque en tales circunstancias la recurrida no es una adquirente de buena fe, puesto que se alió a la mandataria para perjudicar a los recurrentes que son los causahabientes o sucesores del finado Leoride Enrique Mejía Báez, con cuyo acontecimiento, siguen alegando los recurrentes, se puso término al mandato de fecha 25 de abril de 1989, y éste carecía ya de efecto, por lo que la venta consentida por la mandataria el 16 de septiembre de 1996, es nula,

porque el referido señor falleció el 25 de agosto de 1996;

Considerando, que el estudio completo del expediente pone de manifiesto que los recurrentes, desde el inicio de la litis introducida por ellos por ante el Tribunal a-quo, han venido alegando desde el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original apoderado del conocimiento de la misma, que la venta intervenida en fecha 6 de noviembre de 1996 en relación con el Solar núm. 5 y sus mejoras, de la Manzana núm. 2386 del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional es nula, porque fue otorgada por la señora Josefina Mercedes Cruz a favor de la recurrida, en virtud del mandato de fecha 25 de abril de 1989 que le fue otorgado por su esposo señor Leoride Enrique Mejía Báez, quien falleció el día 25 de agosto de 1996, es decir que dicha venta fue realizada después de la muerte del mandante, cuando el mandato referido ya había concluido, tal como lo establece el artículo 2003 del Código Civil y de cuya muerte tenía conocimiento el señor Oscar Torres, Presidente de la compañía compradora, por habérselo comunicado Josefina Cruz Vda. Mejía, la mandataria, quien así lo informó al tribunal -ante quien declaró que: “Se estuvo negociando con el señor Oscar Torres mucho antes de mi esposo morir, le dije que mi esposo se había muerto y me dijo que eso se resolvía y me llamó, hizo los papeles, vine el día 6 y me fui el día 7”. “Sí, me llamó a Orlando, Florida” y sobre la pregunta del Juez de que ¿Si había muerto Leoride Enrique Mejía Báez?. Ella contestó que “Sí, hacía como una semana”; “el (Oscar) me dijo que eso se arregla, textualmente él me dijo que eso se arregla”. Hace constar en esa acta la señora Josefina Cruz que ratificó al abogado redactor del contrato su condición de viuda”; (Sic),

Considerando, que tal como se ha expresado en el resumen de los agravios formulados por los recurrentes, estos también aducen que en la audiencia del 4 de octubre de 2004, solicitaron al tribunal la celebración de una nueva audiencia para hacer oír testigos y para demostrar que el señor Oscar Torres, Presidente de la Cía. compradora, tenía conocimiento del fallecimiento del señor Leoride Enrique Mejía Báez, esposo y mandante de la señora Josefina Mercedes Cruz, tal como ésta lo declaró en audiencia, y que ese pedimento fue rechazado por el Tribunal;

Considerando, que en efecto, en el primer considerando de la sentencia impugnada, se expresa al respecto lo siguiente: “Que previo a cualquier otra ponderación se impone que este Tribunal se pronuncie sobre el pedimento incidental de audición de testigos planteado por los Dres. Antonio de Jesús Leonardo y Luis Alberto González, que recibió la oposición de Manuel de Jesús Cáceres Genao, y que el Tribunal se reservó el fallo en la audiencia del 4 de octubre de 2004; que tratándose el presente expediente de una litis sobre Derechos Registrados, en que la prueba debe ser escrita, la audición de testigos pasa a ser innecesaria, debido a que en el expediente constan todas las pruebas literarias que son necesarias y suficientes para el fallo del presente expediente, por lo que el incidente que se pondera se rechaza por innecesario”;

Considerando, que si es cierto que en principio, en las litis sobre terrenos registrados las pruebas deben ser aportadas por escrito, hay casos en los cuales esta regla sufre algunas

excepciones; que en la especie se comprueba que en fecha 6 de septiembre de 1996, entre la señora Josefina Mercedes Cruz, como mandataria de su esposo, ya difunto, y el señor Oscar J. Torres, en representación como Presidente de la compradora compañía Cogram Energía, S. A., se suscribió un contrato de venta del solar y mejoras, precedentemente descritos; que tanto la viuda como los hijos del mandante han venido alegando que al señor Torres le fue informado que el propietario de dicho inmueble, y mandante en el caso, había fallecido, a pesar de cuyo acontecimiento el último insistió en adquirir el inmueble, manifestándole a la viuda que eso se arreglaba; que no obstante esa circunstancia el señor Oscar J. Torres, gestionó los servicios del Notario para que instrumentara los actos correspondientes; que posteriormente el señor Oscar J. Torres requirió del Banco no pagar los cheques que él había expedido relacionados con el pago del precio por la venta del solar y sus mejoras; que al solicitar los recurrentes la fijación de nueva audiencia para probar, que ciertamente, el comprador tenía conocimiento del fallecimiento del propietario de dicho inmueble, se trataba de la prueba de hecho y no de un derecho; que por tanto, en tales circunstancias, al rechazar el Tribunal a-quo dicho pedimento, formulado con base a las razones alegadas por los recurrentes, hizo una errónea interpretación y aplicación de los artículos 1315 y 2003 del Código Civil;

Considerando, que es de principio que la muerte del mandante pone fin de pleno derecho al mandato, y para que ello ocurra no es ni siquiera necesario que esa muerte haya sido denunciada o informada al mandatario, resultando suficiente que este último sea informado, de cualquier manera que sea, del fallecimiento del mandante; que por consiguiente, la declaración de la señora Josefina Mercedes Cruz, de que no sólo había informado y reiterado al señor Oscar J. Torres, representante de la compañía compradora de la muerte de su esposo, inclusive que este último hasta la llamó a Orlando mientras se encontraba allá para conversar con ella sobre dicha muerte, y en relación con el proyectado negocio de la venta del inmueble, desde ese momento sujeto a las contingencias y procedimientos de una partición amigable o litigiosa, lo que debió aconsejarle al Sr. Oscar Torres la más elemental prudencia para abstenerse de insistir en una operación, en la que ya el mandato que tenía esa señora había concluido de pleno derecho, y cuya operación generaría, como ha ocurrido, las contingencias de una litis judicial, porque el de-cujus dejaba varios herederos que no podían ser despojados de sus derechos en los bienes relictos por su padre; que estas circunstancias y reflexiones debieron inspirar en los jueces del fondo desconfianza y dudas respecto de la alegada buena fe de la adquirente, antes de considerar existente y válido un mandato ya concluido con la muerte del mandante, y sobre esa base ordenar la transferencia del inmueble a favor de la parte recurrida Cogram Energía, S. A.; que resulta evidente que al proceder de esa manera el Tribunal a-quo ha hecho una errónea interpretación y aplicación de los artículos 1315 y 2003 del Código Civil, dejando además su decisión sin base legal;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por incumplimiento de las reglas procesales puestas a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 19 de abril de 2006, en relación con el Solar núm. 5 de la Manzana núm. 2386, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el conocimiento y solución del asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 25 de marzo de 2009, años 166° de la Independencia y 146° de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, 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