

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 12 de marzo de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Invermaster Dominicana, S.R.L.

Abogada: Licda. Judith Tejada Cuello.

Recurrido: Inversiones El Valle Realty, S.A.

Abogados: Licdas. Laura Polanco C. y Kendy Mariel García Acosta y Lic. José Manuel Alburquerque Prieto.

*Juez ponente: Mag. Manuel Alexis Read Ortiz.*

#### *EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contenciosotributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **16 de septiembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación parcial interpuesto por la sociedad comercial Invermaster Dominicana, SRL., contra la sentencia núm. 201800076, de fecha 12 de marzo de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### *I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 11 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la sociedad comercial Invermaster Dominicana, SRL., RNC 1-30-39360-5, con domicilio social ubicado en la plaza Arenal del Caribe, *suite* núm. 202-A, El Cortesito, paraje Bávaro, municipio Higüey, provincia La Altagracia; la cual tiene como abogada constituida a la Lcda. Judith Tejada Cuello, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1294853-4, con estudio profesional abierto en la calle Benito Monción núm. 158, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 28 junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., constituida y organizada conforme con las leyes de la República de Panamá, RNC 130393605, con asiento social ubicado en la República de Panamá y domicilio *ad hoc* en la intersección formada por las avenidas Gustavo Mejía Ricart y Abraham Lincoln, *suite* núm. 1101, piso 11, torre Piantini, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por Antonio Bermejo Martínez, español, titular del pasaporte núm. BC336583, domiciliado y residente en España y con domicilio *ad hoc* Santo Domingo, Distrito Nacional; la cual tiene como abogados constituidos a los Lcdos. José Manuel Alburquerque Prieto, Laura Polanco C. y Kendy Mariel García Acosta, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1098768-2, 001-1309262-1 y 001-1888552-4, con estudio profesional abierto en el domicilio de su representada.

3. Mediante dictamen de fecha 25 de junio de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 9 de octubre de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccion, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

#### *II. Antecedentes*

5. En ocasión en una litis sobre derechos registrados, en nulidad de actos de ventas y cancelaciones de títulos emitidos, incoada por la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., contra Miguel Antonio Fermín Marrero, Ramón Arístides Pérez Ureña, Víctor Gregorio Ramírez Jorge y Antony Suarez Delgado, en cuyo proceso intervinieron: Banco BHD, Banco Múltiple, Claudia Almirón, Roberto Almirón, Anthony Suárez Delgado, July Leida González Rivera, la sociedad comercial Invermaster Dominicana, SRL., Víctor Gregorio Martínez Jorge, Ramón Arístides Pérez Ureña y Alejandro Tejada Estévez, en relación con la parcela núm. 506624927575, DC. 11/9na, municipio Higüey, provincia La Altagracia, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la sentencia núm. 01852014001038, de fecha 2 de septiembre de 2014, la cual declaró inadmisibles la intervención voluntaria de Alejandro Tejada Estévez, rechazó las pretensiones de la litis principal y rechazó la demanda reconvenzional.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación parcial por la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., Ramón Arístides Pérez Ureña, Alejandro E. Tejada Estévez, Claudia Noemí Almirón, Roberto Ramón Almirón, Antony Suárez Delgado, Víctor Gregorio Ramírez Jorge y la sociedad comercial Invermaster Dominicana, SRL., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Estela sentencia núm. 201800076, de fecha 12 de marzo de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** Declara inadmisibles de oficio, el recurso de apelación interpuesto por el Licdo. Alejandro E. Tejada Estévez, actuando en su propia representación, cuyas generales ya constan, por los motivos indicados precedentemente. En cuanto al recurso de apelación parcial interpuesto por la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, S.A. **SEGUNDO:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, S.A., mediante instancia depositada en la secretaria del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, en fecha 16 de octubre del año 2014, contra la Sentencia No. 01852014001038, de fecha 2 de septiembre del año 2014, en relación a la Parcela No. 506621927575, del Distrito Catastral No. 11/9na., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, por haber sido hecho en tiempo hábil y conforme a las formalidades legales vigentes. **TERCERO:** Acoge parcialmente, en cuanto al fondo, el indicado Recurso de Apelación, en virtud de los motivos expresados precedentemente, y en consecuencia: a) Declara la nulidad parcial del contrato tripartito de compraventa-préstamo con garantía hipotecaria y fianza solidaria, de fecha 4 de julio del año 2013, con relación a la unidad funcional 202-D, identificada como parcela 506624927575-202-D, matrícula número 3000012341, del condominio residencial Buganvilla, ubicada en Higüey, La Altagracia. b) En cuanto al Banco Múltiple BHD-León, S.A, mantiene los efectos del indicado contrato y la hipoteca inscrita, por los motivos dados. c) Rechazando los demás aspectos de su recurso de apelación contra la Sentencia No. 01852014001038, de fecha 2 de septiembre del año 2014, en relación a la Parcela No. 506621927575, del Distrito Catastral No. 11/9na., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, según los motivos dados. En cuanto a los recursos de apelación parciales interpuestos por los señores: 1.- Ramón Arístides Pérez Ureña; 2.- Víctor Gregorio Ramírez Jorge, 3.- Claudia Noemí Almirón; 4.- Roberto Ramón Almirón; 5.- Antony Suarez Delgado; 6.- sociedad comercial Invermaster Dominicana, S.R.L. **Cuarto:** Declara buenos y válidos, en cuanto a la forma, los recursos de apelación incidentales siguientes: 1- interpuesto por el señor Ramón Arístides Pérez Ureña; 2- incoado por el señor Víctor Gregorio Ramírez Jorge; 3- intentado por los señores Claudia Noemí Almirón y Roberto Ramón Almirón; 4- iniciado por el señor Antony Suarez Delgado y la sociedad comercial Invermaster Dominicana, S.R.L., de generales que constan, contra la Sentencia No. 01852014001038, de fecha 2 de septiembre del año 2014, en relación a la Parcela No. 506621927575, del Distrito Catastral No. 11/9na., del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, por haber sido interpuestos en tiempo hábil y conforme a las formalidades legales vigentes.

**Quinto:** En cuanto al fondo de los indicados recursos, los rechaza por las razones indicadas en el cuerpo de esta decisión, confirmando la sentencia impugnada, marcada con el No. 01852014001038, de fecha 2 de septiembre del año 2014, con relación a la demanda reconvenzional en reparación de daños y perjuicios y fijación de astreinte en contra de la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, S.A. **SEXTO:** Ordena al Registro de Títulos de Higuey, realizar las actuaciones siguientes: a. Cancelar el certificado de título matrícula No. 3000012341, del condominio residencial Buganvilla, ubicada en Higuey, La Altagracia, que ampara el derecho de propiedad de Invermaster Dominicana, S.R.L., sobre la unidad funcional 202-D, del condominio residencial Buganvilla, ubicada en el municipio de Higuey, provincia La Altagracia. b. Expedir el correspondiente certificado de título a favor de la compañía Inversiones EL Valle Realty, S.A., identificada por su Registro Nacional del Contribuyente (RNC) No. 130393605, con su asiento principal en la Republica de Panamá y su sucursal de elección en la Republica Dominicana en la Suite No. 1101, piso XI, Torre Piantini, ubicada en la esquina formada por la intersección de las avenidas Gustavo Mejía Ricart y Abraham Lincoln, Ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional, sobre la unidad funcional 202-D, del condominio residencial Buganvilla, ubicada en Higuey, La Altagracia. Mantener sobre la unidad funcional 202-D, identificada como 506624927575, matrícula número 3000012341, del condominio residencial Buganvilla, ubicada en Higuey, La Altagracia, los efectos de la hipoteca convencional inscrita a favor del Banco Múltiple BHD León, S.A., por los motivos antes expuestos. **SÉPTIMO:** Compensa las costas del proceso, ya que las partes han sucumbido respectivamente, en algunos aspectos de sus pretensiones. **OCTAVO:** Ordena el desglose de los documentos aportados por las partes en causa, a aquel que previamente demuestre haberlo depositado, una vez la presente decisión adquiera la autoridad del cosa irrevocablemente juzgada. **NOVENO:** Ordena a la Secretaria General de este Tribunal Superior, publicar la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus Reglamentos complementarios y, remitir esta Decisión, una vez adquiera carácter irrevocable, al Registrador de Títulos de Higuey a los fines ordenados y de levantamiento de cualquier oposición que con motivo de este proceso se haya inscrito (sic).

### *III. Medio de casación*

9. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "Único medio: Desnaturalización de los hechos de la causa/ Falsa y errada interpretación de los arts. 1001, 1108, 1109, 1116 y 2268, del Código Civil dominicano/ Falta de base legal y errada interpretación de los hechos de la causa; así como violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 68 y 69 de la Constitución dominicana, artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos; artículo 14 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos y artículo 6 de la Convención Europea sobre Derechos Humanos" (sic).

### *IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

#### **Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz**

10. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

### *V. Incidente*

#### *Solicitud de fusión de recursos*

La parte recurrida solicita la fusión del presente expediente núm. 001-033-2018-RECA-00706 con el expediente núm. 001-033-2018-RECA-00534, por estar los recursos dirigidos contra la misma sentencia y así evitar contradicción en las decisiones.

La fusión de expedientes o recursos es una facultad de los jueces que se justifica cuando lo aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes pueda ser decidida, aunque por disposiciones distintas, por una misma sentencia. En este caso, si bien los recursos de casación

están dirigidos contra la misma sentencia, se trata de recursos parciales que atacan diferentes ordinales y literales del dispositivo, sustentados en distintos medios de casación, lo que amerita que dichos recursos sean valorados de manera independiente por diferentes sentencias, motivo por el cual se desestima el pedimento y se procede a examinar el medio del recurso.

13. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente aduce, en esencia, que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos, pues contrario a lo que establece, el poder otorgado a Miguel Antonio Fermín Marrero fue revocado mediante acto núm. 12,157, de fecha 10 de julio de 2013, por lo que al momento de firmar el contrato tripartito entre la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA. y la sociedad comercial Invermaster Dominicana, SRL., no existía impedimento legal para la firma del contrato y el traspaso de la propiedad a la sociedad Invermaster Dominicana, SRL., a quien la ley beneficia como adquirente de buena fe, por lo que el tribunal también violó los arts. 1116 y 2268 del Código Civil. Que el tribunal *a quo* incurrió en falta de motivación, al exponer argumentos sin sustentarlos en base legal, pues una sociedad de responsabilidad limitada está facultada para otorgar poder de representación a quien entienda pertinente, que los motivos expuestos no resultan en causales de nulidad de un acto de venta con garantía hipotecaria.

14. Para la mejor comprensión de la solución que se dará al presente recurso de casación, conviene precisar los hechos y circunstancias deducidos de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., edificó 13 unidades funcionales en la parcela núm. 506624927575, DC. 11/4ta, municipio Higüey, provincia La Altagracia, identificadas como 201-B, 102-C, 102-B, 102-A, 202-D, 202-B, 201-C, 301-C, 301-B, 302-C, 101-A, 101-B y 101-C, condominio Buganvilla; b) que para la venta de los inmuebles se otorgó poder a Miguel Antonio Fermín Marrero, conforme con la escritura pública núm. 16,617, de fecha 5 de agosto de 2010; c) que mediante asamblea extraordinaria de fecha 30 de enero de 2013, se otorgó poder de representación a Antonio Bermejo Martínez, para actuar en representación de la sociedad comercial y en esa calidad en fecha 19 de junio de 2013 notificó a Miguel Antonio Fermín Marrero, la revocación del poder para la venta de los inmuebles descritos; d) que en fecha 4 de julio de 2013, la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., representada por Miguel Antonio Fermín Marrero, vendió a la sociedad comercial Invermaster, SRL., el apto. 202-D, condominio Buganvilla; e) que la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., demandó en reivindicación de derechos y nulidad de acto de venta, siendo rechazada la demanda por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey; f) que no conforme con la decisión interpuso recurso de apelación, el cual fue acogido en parte, mediante la decisión ahora impugnada.

15. Para fundamentar su decisión, en el aspecto bajo examen, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

*“Que ciertamente, este tribunal superior ha podido comprobar que en la venta efectuada entre Inversiones El Valle Realty, S.A., representada por el señor Miguel Antonio Fermín Marrero y la entidad Invermaster Dominicana, S.R.L., representada por el señor Víctor Gregorio Ramírez Jorge, de fecha 4 de julio de 2013, es evidente que se produjo luego de la revocación y de su conocimiento por parte del señor Miguel Antonio Fermín Marrero, ya que en fecha 19 de junio de 2013, recibió la notificación del acto marcado con el No. 507/2013, de la ministerial Ramona Estefani Rolffot Cedeño, alguacil ordinario del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de La Altagracia, contentivo de la revocación del poder que le había otorgado la razón social Inversiones El Valle Realty, S.A., por lo que, a partir de dicha notificación, debió de abstenerse de realizar cualquier transacción en nombre de la indicada compañía, es decir, desde la notificación del referido acto, el señor Miguel Antonio Fermín Marrero quedó sin calidad para actuar a nombre de la sociedad Inversiones El Valle Realty, S.A. Que en ese mismo tenor es importante indicar que la señora Rubí Altagracia Fermín Marrero es gerente de la entidad Invermaster Dominicana, S.R.L., según Certificado de Registro Mercantil, expedido en fecha 26 de febrero del año 2014, por la Cámara de Comercio y Producción de la provincia La Altagracia y que no se ha establecido que el señor Víctor Gregorio Ramírez Jorge ostentara legalmente la calidad para representar dicha entidad, lo que evidencia que se hizo figurar en dicho contrato solo con la intención de distraer la atención sobre la verdadera*

*gerente, señora Rubí Altagracia Fermín Marrero; que la recurrente al respecto ha depositado dos actas de nacimiento registradas con los Nos. 000810, en el libro 00994, folio 0010, del año 1980, de la Oficialía del Estado Civil de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, correspondiente a Miguel Antonio Fermín Marrero y 000121, en el libro 02349, folio 0121, del año 1991, de la Oficialía del Estado Civil de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, correspondiente a Rubí Altagracia Fermín Marrero, con el fin de establecer el lazo de familiaridad existente entre los indicados señores, quienes son hermanos de padre y madre, conforme lo revelan las referidas actas de nacimientos, con lo que se demuestra, de manera fehaciente, el contubernio existente entre el vendedor y la compradora. Que esta situación unida al hecho de la falta de poder del señor Miguel Antonio Fermín Marrero, escenario irregular, hacen que la venta sea anulable, en razón de que ya el señor Fermín Marrero tenía conocimiento de la revocación del poder otorgado por la compañía Inversiones El Valle Realty, S.A.” (sic)*

16. En un primer aspecto del medio de casación examinado, ante la alegada desnaturalización de los hechos, esta Tercera Sala advierte de los documentos aportados en ocasión del recurso de casación, que mediante acto núm. 507/13, de fecha 19 de junio de 2013, se le notificó a Miguel Antonio Fermín Marrero, la revocación del poder otorgado a su favor para la venta de los inmuebles propiedad de la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., en la parcela objeto de la litis.

17. Contrario a lo alegado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* no incurrió en desnaturalización de los hechos, pues si bien mediante acto núm. 12,157, de fecha 10 de julio de 2013, se reiteró la revocación del poder, esto había sido previamente comunicado por el acto de fecha 19 de junio de 2013, realizado a requerimiento de Antonio Bermejo Martínez, quien a la fecha era el representante de la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., al cual se le había conferido poder, para que, entre otras cosas “(...) lleve a cabo cualquier acto o celebre cualquier contrato en nombre de la sociedad (...)”, por lo que, tal como indica la decisión impugnada, el acto de venta realizado a favor de la sociedad comercial Invermaster Dominicana, SRL., fue suscrito con posterioridad a la revocación del poder, realizada de manera expresa, sin que dicha actuación se encuentre sometida a requerimientos de forma para su validez.

18. En ese sentido, constituye una facultad excepcional de la corte de casación, observar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dotado a los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance; en este caso, conforme con lo valorado precedentemente, se verifica que los jueces del fondo le dieron al acto de fecha 19 de junio de 2013, mediante el cual se notificó la revocación del poder a Miguel Antonio Fermín Marrero, el alcance inherente a su propia naturaleza, válido para que a partir de dicha fecha el apoderado se abstuviera de realizar la venta de los inmuebles en nombre la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., motivo por el cual se desestima el aspecto del medio planteado.

19. En otro aspecto del medio de casación, ante la alegada violación de los artículos 1116 y 2268 del Código Civil y la alegada falta de motivación de la decisión al valorar el vínculo familiar existente entre Rubí Altagracia Fermín Marrero, gerente de la sociedad comercial Invermaster Dominicana, SRL. y Miguel Antonio Fermín Marrero, quien fungió como representante de la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., en el contrato de venta del inmueble identificado como apto. 202-D, condominio Buganvilla. Esta Tercera Sala, precisa que el tribunal *a quo* se encontraba apoderado de una demanda en nulidad de los actos de venta suscritos por Miguel Antonio Fermín Marrero, en la que se alegaba que dichos contratos constituían una simulación de transferencias de derecho orquestada para sustraer los bienes de la sociedad comercial Inversiones el Valle Realty, SA.

20. Ante tal situación, era deber del tribunal *a quo* comprobar no solo la existencia de la falta de poder del representante de la compañía vendedora, sino que fuera imputada la existencia de mala fe en la compradora de los derechos. La mala fe ha sido definida como el conocimiento que tiene el adquirente de los vicios del título de su causante, en este caso, el vicio estaba ligado a la falta de calidad de Miguel Antonio Fermín Marrero para disponer, en dicha fecha, de los bienes de la sociedad comercial Inversiones El Valle Realty, SA., comprobando además el tribunal *a quo* la existencia de la mala fe por el vínculo familiar cercano entre la gerente de la compañía compradora y el representante de la vendedora.

21. Que la apreciación de la mala fe corresponde soberanamente al juez de fondo, lo cual escapa al control de casación, salvo desnaturalización, lo cual no fue alegado en este aspecto, por lo que el tribunal *a quo* no actuó en desconocimiento de las disposiciones legales invocadas por la parte recurrente, sino mas bien ofreció los motivos de hecho y la valoración de la prueba que sirvió de sustento a su decisión, motivo por el cual se rechaza este aspecto del medio planteado.

22. Finalmente, del examen de la sentencia impugnada se verifica que contiene fundamentos precisos y pertinentes, con los motivos de hecho y de derecho que la sustentan, razón por la cual procede desestimar el único medio de casación examinado y con ello, rechazar el presente recurso de casación.

23. Al tenor de lo dispuesto por el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrán compensar las costas.

#### *VI. Decisión*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

#### **FALLA**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación parcial interpuesto por la sociedad comercial Invermaster Dominicana, SRL., contra la sentencia núm. 201800076, de fecha 12 de marzo de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccion, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.