
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 28 de junio de 2013.

Materia: Tierras.

Recurrente: El Mayorazgo, C. por A.

Abogados: Licdo. Jhonatan Boyero y Dr. Ulises Cabrera.

Recurrida: Inversiones Franati, C. por A.

Abogado: Lic. Luis R. Meléndez Polanco.

SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 13 de mayo de 2015.
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 Noreste, el 28 de junio de 2013, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: El Mayorazgo, C. por A., sociedad comercial organizada y regida de acuerdo a las leyes dominicanas, representada por su Presidente Alberto Longoria, americano, mayor de edad, casado, provisto del pasaporte No. 140659792, domiciliado en New York, Estados Unidos de América; quien tiene como abogados a los doctores Ulises Cabrera y Ángel Pérez Mirambeaux, dominicanos, mayores de edad, casado y soltero, abogados de los Tribunales de la República, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 001-0117642-8 y 001-1294586-0, con domicilio en Av. J. F. Kennedy No. 64, segundo piso, entre avenida Tiradentes y Lope de Vega, lugar donde la recurrente formaliza elección de domicilio para los fines y consecuencias legales del presente acto;

Oído: al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído: al Licdo. Jhonatan Boyero por sí y por el Dr. Ulises Cabrera, abogados del recurrente, El Mayorazgo, C. por A., en la lectura de sus conclusiones;

Oído: al Licdo. Luis R. Meléndez Polanco, abogado de la recurrida, Inversiones Franati, C. por A., en la lectura de sus conclusiones;

Oído: el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto: el memorial de casación depositado el 08 de julio de 2013, en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente interpuso su recurso de casación, por intermedio de su abogado;

Visto: el memorial de defensa depositado el 19 de julio de 2013, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo del Licdo. Luis Rodolfo Meléndez Polanco, abogado constituido del recurrido, Inversiones Franati, C. por A.;

Vista: 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;

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 26 de febrero de 2014, estando presentes los jueces: Julio César Castañón Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Ortega Polanco, jueces de esta Suprema Corte de Justicia y Banahí Báez Pimentel, jueza Presidenta de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Visto: el auto dictado el 06 de mayo de 2015, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual llama se llama a si mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Martha Olga García Santamaría y Esther Elisa Agelán Casanovas, 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) Con motivo de una litis sobre terreno registrado con relación a las Parcelas Nos. 7 y 23 del Distrito Catastral No. 5 del Municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original dictó, el 16 de diciembre de 2002, su decisión, cuyo dispositivo es el siguiente:

“Primero: Declarar, como al efecto declara inoponible a las Parcelas núms. 7 y 23, del Distrito Catastral núm. 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 relativa a la solicitud de derechos registrados, interpuesta por “El Mayorazgo, C. por A.”, sobre las Parcelas núms. 7 y 23, del Distrito Catastral núm. 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 se 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 núms. 7 y 23, del Distrito Catastral núm. 5, del municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, propiedad de la razón social “Mi Quinta Bienes Raíces, S. A.”;

- 2) Con motivo de la apelación de que fue objeto esta última decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó su decisión, el 06 de agosto de 2004, la cual contiene el siguiente dispositivo:

“Primero: Acoge, en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto en fecha 7 de enero de 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 núm. uno (1) de fecha 16 de diciembre de 2002, dictada por el Juez de Jurisdicción

Original, en relación con las Parcelas núms. 7 y 23, del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Declarar como al efecto declara inoponible a las Parcelas núms. 7 y 23, del Distrito Catastral núm. 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, relativa a la solicitud de inscripción de derechos registrados, interpuesta por El Mayorazgo, C. por A., sobre las Parcelas núms. 7 y 23, del Distrito Catastral núm. 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 núms. 7 y 23, del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, propiedad de la razón social Mi Quinta Bienes Raíces, S. A.”;

- 3) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 7 de septiembre de 2005, mediante la cual casó la decisión impugnada, por haber incurrido en el vicio de falta de base legal;
- 4) Para conocer nuevamente el proceso fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el cual, como tribunal de envío, dictó sentencia, en fecha 11 de enero de 2008; siendo su parte dispositiva:

“**Primero:** Se acoge en cuanto a la forma y el fondo, por los motivos que constan en el cuerpo de esta sentencia, el recurso de apelación interpuesto por los Dres. Manuel de Jesús Cáceres Genao y Ulises Cabrera, en representación de El Mayorazgo, C. por A., interpuesto en fecha 7 de enero de 2003, contra la Decisión núm. 1, del 16 de diciembre de 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con relación a la litis sobre terrenos registrados que se sigue en las Parcelas núms. 7 y 23 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat; **Segundo:** Se acogen las conclusiones vertidas por la parte recurrente más arriba nombrada, por ser conforme a la ley; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones vertidas por el Lic. Patricio Antonio Nina Vásquez, en representación de Mi Quinta Bienes Raíces, C. por A., por carecer de base legal; **Cuarto:** Se rechazan las conclusiones presentadas por el Lic. Rodolfo Meléndez Polanco y el Dr. Luis Alberto Meade, en representación de Inversiones Franati, C. por A., por carecer de base legal; **Quinto:** Se rechazan las conclusiones presentadas por el Lic. Freddy De la Cruz Pineda en representación de Joel Carrasco y Rafael Hernández, por carecer de base legal; **Sexto:** Se revoca, por los motivos precedentes, la decisión recurrida marcada con el núm. 1, de fecha 16 de diciembre de 2002, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, con relación al presente expediente; **Séptimo:** Se declara regular y válido, con toda su fuerza y efectos jurídicos, el convenio transaccional de fecha 21 de agosto de 1997, suscrito entre El Mayorazgo, C. por A., y Mi Quinta Bienes Raíces, C. por A.; **Octavo:** Se ordena a Inversiones Franati, C. por A., depositar por ante el Registrador de Títulos de Moca, para los fines de ejecución de la presente sentencia, los duplicados de los certificados de títulos, los cuales serán cancelados, y en caso de no depositarlos, por la razón que fuera, se cancelarán de todas maneras; **Noveno:** Se ordena al Registrador de Títulos de Moca, cancelar los certificados de títulos correspondientes a las Parcelas núms. 7 y 23 del Distrito Catastral núm. 5 del municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, expedido a nombre de Inversiones Franati, C. por A. o a favor de quien se encuentre en la actualidad, y en su lugar expedir nuevos certificados de títulos en la forma y proporciones siguientes: a) El 84% de los derechos sobre los referidos terrenos a favor de El Mayorazgo, C. por A. y b) El 16% de los derechos sobre los referidos terrenos a nombre de Mi Quinta Bienes Raíces e Inversiones Franati, C. por A.; **Décimo:** Se ordena al mismo Registrador de Títulos dejar sin efecto cualquier oposición que se haya inscrito con motivo de la presente litis; **Undécimo:** Se reserva el derecho que tiene el Sr. Rafael Hernández de perseguir, conforme a la ley y el

derecho, el cobro de la acreencia que alega tener y que pudiera afectar los inmuebles objetos de la litis que se resuelve por esta sentencia”;

- 5) Dicha sentencia fue recurrida en casación por segunda vez en casación, dictando al respecto Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia la decisión, del 02 de noviembre de 2011, mediante la cual casó la decisión impugnada, únicamente en lo referente a la declaratoria de adquirente de mala fe atribuida a la recurrente Inversiones Franati, S.A. y envía el asunto, así delimitado, por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste;
- 6) A los fines de conocer del reenvío, fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el cual dictó la sentencia ahora objeto de este recurso de casación, de fecha 28 de junio del 2013, con el dispositivo siguiente: **PARCELAS NOS. 7 Y 23 DEL DISTRITO CATASTRAL NO. 5 DEL MUNICIPIO DE GASPAR HERNÁNDEZ, PROVINCIA ESPAILLAT:**

Primero: Se declara no ha lugar a estatuir sobre las conclusiones vertidas en la audiencia de fecha 19 del mes de diciembre del año 2012, por la interviniente forzosa, compañía Mi Quinta Bienes Raíces, C. por A., por conducto de su abogado, Licdo. Patricio Antonio Nina Vásquez, por los motivos expuestos; **Segundo:** Se rechazan las conclusiones vertidas por la parte recurrente, compañía El Mayorazgo, C. por A., en la audiencia de fecha 19 del mes de diciembre de 2012, por conducto de sus abogados, Licdo. Ángel Pérez Mirambeaux, por sí y por la Licda. Rosa Susana Henríquez, por las razones que anteceden; **Tercero:** Se acogen las conclusiones vertidas por la recurrida, Inversiones Franati C. por A., en la audiencia de fecha 19 del mes de diciembre del año 2012, por conducto de sus abogados, Licdo. Luis Rodolfo Meléndez Polanco, por sí y por la Licda. Rosa Susana Henríquez, por las razones que anteceden; **Cuarto:** Se declara bueno y válido el acto de compra venta bajo firma privada de fecha 18 del mes de julio de 2005, legalizado por el Licdo. Pedro Manuel Vargas R., abogado-notario público de los del número para Municipio de Moca, otorgada por Mi Quinta Bienes C. por A., a favor de Inversiones Franati, C. por A., con relación a las parcelas 7 y 23 del D.C. No. 5 del Municipio de Gaspar Hernández, en virtud de los motivos expuestos; **Quinto:** Se declara tercer adquirente de buena fe y a título oneroso la entidad comercial Inversiones Franati C. por A., respecto de la adquisición de las parcelas 7 y 23 del Distrito Catastral No. 5 de Gaspar Hernández, por no haber probado la demandante de la litis sobre Derechos Registrados, compañía El Mayorazgo, C. por A., la condición de mala fe de dicha propietaria, por las motivaciones expresadas en el cuerpo de esta sentencia; **Sexto:** Se ordena el Registro de Títulos del Distrito Judicial de Moca, mantener con toda su fuerza y valor jurídico los certificados de títulos Nos. 05-137 y 05-138, expedidos a nombre de Inversiones Franati, C. por A., sobre las Parcelas 7 y 23 del Distrito Catastral No. 5 del Municipio de Gaspar Hernández, por no haber probado la demandante de la litis sobre Derechos Registrados, compañía El Mayorazgo, C. por A., la condición de mala fe de dicha propietaria, por las motivaciones expresadas en el cuerpo de esta sentencia; **Sexto:** Se ordena al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Moca, mantener con toda su fuerza y valor jurídica los certificados de títulos Nos.05-137 y 05-138, expedidos a nombre de Inversiones Franati C. por A., sobre las parcelas 7 y 23 del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Gaspar Hernández, por las razones expresadas; **Séptimo:** se ordena al Registro de Títulos del Distrito Judicial de Moca, el levantamiento de toda oposición o nota preventiva que haya sido inscrita sobre las parcelas 7 y 23 del DC 5 del municipio de Gaspar Hernández, por efecto de la presente litis”;

Considerando: que el recurrente hace valer en su escrito de casación depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los siguientes medios de casación:

“Primer medio: Violación al límite de atribución de la casación con envío dispuesto por la sentencia de fecha 02 de noviembre de 2011 dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia. Violación a los artículos 20 y 21 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; **Segundo medio:** Violación al principio de la autoridad de la cosa juzgada. Violación de la ley, art. 1351 del Código Civil; **Tercer medio:** Desnaturalización de los hechos. Falta de base legal; **Cuarto medio:** Violación a derechos adquiridos. Violación art. 110 Constitución”;

Considerando: que, en el desarrollo de sus medios de casación, los que se reúnen para su examen por su

vinculación, el recurrente alega, en síntesis, que:

El examen, debate y solución de las condiciones de validez y efectividad del contrato de transacción, de fecha 21 de agosto de 1997, eran aspectos que escapaban de la autoridad y el apoderamiento del Tribunal A-quo, sin embargo éste realizó un análisis del contrato de transacción que ya había merecido la sanción aprobatoria de nuestro más alto tribunal de Justicia; que dicho Tribunal debió concentrar su accionar jurisdiccional en lo delimitado por la Corte de Casación, es decir, en determinar si la transferencia de derechos inmobiliarios operada entre Mi Quinta Bienes Raíces. C. por A. e Inversiones Franati, C. por A., sobre la porción a que tenía derecho la vendedora, es decir, el 16% de los terrenos que conforman las parcelas 7 y 23 del D.C. 5 de Gaspar Hernández, había sido realizada de mala fe o no;

Al debatir nuevamente sobre la regularidad y validez del contrato de transacción, el Tribunal A-quo violó el principio de la autoridad de la cosa juzgada y su sentencia;

La interpretación ofrecida por el Tribunal A-quo al referido contrato, además de ser un aspecto fuera de su atribución, constituye un desatino lamentable y un acto de desnaturalización de los términos del contrato de transacción y de los hechos que de él se derivaron;

En vista del efecto constitutivo del derecho consagrado en la sentencia, de fecha 11 de enero de 2008, a favor de El Mayorazgo, C. por A., la decisión ahora recurrida afecta el derecho adquirido de El Mayorazgo y por ello resulta contraria al artículo 110 de la Constitución de la República;

Considerando: que los medios ahora examinados se responden en conjunto por su estrecha relación entre sí y para una mejor solución del caso, con el análisis que a continuación hacen estas Salas Reunidas;

Considerando: que Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en su sentencia de envío, de fecha 02 de noviembre de 2011, casó la decisión del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, de fecha el 11 de enero del 2008, en lo referente a la *declaratoria de adquirente de mala fe atribuida a la recurrente, Inversiones Franati, S.A.*; que al efecto, el Tribunal A-quo, en reconocimiento de los límites de su apoderamiento, procedió a evaluar únicamente los puntos de Derecho que se refieren al aspecto casado, y así lo hace constar en una de sus motivaciones;

Considerando: que el ámbito del apoderamiento del Tribunal de envío lo determina la sentencia de la Corte de Casación que lo dispone, no pudiendo ese tribunal hacer ninguna variación de los aspectos del proceso, que por no haber sido objeto de la casación adquirieron la autoridad de la cosa juzgada;

Considerando: que del estudio de la sentencia impugnada resulta que, contrario a lo alegado por el recurrente, las menciones que se hacen en la misma sobre el convenio transaccional, de fecha 21 de agosto de 1997, así cuando expresa la sentencia impugnada que *“para dar contestación en lo concerniente al contrato de compraventa de fecha 18 de julio de 2005, respecto a las pretensiones de la parte recurrida, es importante destacar lo que establece el convenio transaccional de fecha 21 de agosto de 1997, en su artículo Noveno, el cual expresa lo siguiente: “El Mayorazgo C. por A., se compromete a proporcionar los planos, permisos y aprobaciones correspondiente al proyecto aprobado por el Banco Central, tanto a Mi Quinta Bienes Raíces C. por A., como a cualquier posible comprador.” Con lo anteriormente expresado, queda claro que aportaba cada cual en el contrato, por lo que habiendo perimido dicho contrato al año de su confección por no haberse efectuado la venta, ni renovado el contrato, ambas partes quedaron libres, tanto El Mayorazgo C. por A., podía vender sus planos y permisos de aprobación del proyecto, como Mi Quinta Bienes Raíces C. por A., podía vender, las Parcelas 7 y 23 del Distrito Catastral No. 5 del municipio de Gaspar Hernández, por ser su legítima propietaria y por no tener ningún tipo de impedimento, esto es lo que se llama seguridad jurídica, la cual fue apreciada por Inversiones Franati C. por A., cabe destacar que el acto de compraventa suscrito por Mi Quinta Bienes Raíces C. por A., e Inversiones Franti C. por A., en fecha 18 de julio de 2005, solo y solo, tiene por objeto la compra de derechos reales inmobiliarios, descritos dicho metraje en el contrato, por lo que no se puede invocar mala fe, ya que hubiese habido mala fe si en dicho contrato se hubiese insertado como objeto los planos y permisos de aprobaciones del proyecto turístico, los cuales si son propiedad del Mayorazgo C. por A.”*, el Tribunal A-quo se ha limitado a actuar dentro de sus límites de apoderamiento; utilizando y citando, a modo referencial, los elementos que componen el expediente de que se trata, pero sin juzgar el fondo de lo ya juzgado con

relación al punto denunciado por el recurrente, que ya había adquirido la autoridad de la cosa definitivamente juzgada;

Considerando: que en ese mismo sentido, las motivaciones de la sentencia ahora recurrida consignan, con relación a las pretensiones de la compañía El Mayorazgo, lo siguiente: *“solamente le es oponible lo referente a declaratoria de adquirente de mala fe atribuida a Inversiones Franati, S.A., del envío delimitado, por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, toda vez que los demás aspectos fueron juzgados por la Suprema Corte de Justicia sobre la sentencia impugnada, objeto de la casación con envío, que rechazó y casó la misma de manera limitada;*

Considerando: que, como ha sido juzgado reiteradamente por esta Suprema Corte de Justicia, en sus funciones de Corte de Casación, criterio que ahora ratifica, comete un exceso de poder el tribunal de envío que, en lugar de limitarse al examen del asunto de que es apoderado por la casación, extiende sus poderes, desconociendo la autoridad de la cosa juzgada adquirida por los demás puntos dejados subsistentes por la casación, cuya capacidad de juzgar los hechos, como es obvio, está limitada a solucionar única y exclusivamente el punto que le ha sido sometido; que, en ese tenor, las partes del dispositivo de una sentencia que no han sido alcanzados por la casación, adquieren, como se ha dicho, la autoridad de la cosa definitiva e irrevocablemente juzgada y no pueden ser objeto de controversia ante la corte de envío;

Considerando: que del examen de la sentencia impugnada, estas Salas Reunidas juzgan que la sentencia impugnada no incurrió en la violación del principio de la autoridad de la cosa juzgada al referirse a aspectos ya conocidos en instancias previas, específicamente por pronunciarse respecto a la validez del Convenio Transaccional Económico –aspecto conocido por la Tercera Sala de esta Suprema Corte de Justicia, en fecha 07 de septiembre de 2005-, como alega el recurrente en su memorial de casación; sino que, al contrario, de la lectura íntegra de la sentencia recurrida resulta que el Tribunal A-quo, acatando los límites de su apoderamiento, procedió a analizar la verdadera intención de las partes y realidad de los hechos, partiendo de los elementos ya comprobados y puntos juzgados, como lo constituye, entre otros, lo pactado por las partes en el referido convenio transaccional, de fecha 21 de agosto de 1997;

Considerando: que, tomando en cuenta el motivo esencial de la casación, el Tribunal A-quo procedió al estudio y ponderación de los puntos de derecho, estableciendo que:

De conformidad al tracto sucesivo de las parcelas 7 y 23 del D.C. 5 del municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, por sentencia de fecha 30 de agosto de 1995, inscrita el 27 de septiembre de 1995, de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, declara adjudicatario a la compañía “Mi Quinta Bienes Raíces”, C. por A.;

En fecha 21 de agosto de 1997, se suscribe un Acuerdo Transaccional Económico, entre El Mayorazgo, C. por A. y Mi Quinta Bienes Raíces, C. por A., sobre las parcelas en litis; estableciendo su artículo Segundo y Décimo Primero, lo siguiente:

“Las partes convienen en vender las parcelas más arriba señaladas y a tales efectos repartir el producto de la venta, tomando como base un precio no menos de 4 dólares. Aplicando para dicho reparte los siguientes porcentajes, los cuales solo se aplicaran en caso de venta. El Mayorazgo, C. por A. 84%; Mi Quinta Bienes Raíces, C. por A., el 16%; TOTAL 100%”;

“Las partes convienen que al año de la firma de este contrato podrán presentar para discusión y eventual acuerdo las modificaciones que entiendan pertinentes, en caso de que no se produzca la venta”;

El 18 de mayo de 2005 la compañía “Mi Quinta Bienes Raíces, C. por A.” vende a la compañía Inversiones Franati, C. por A.”;

Al retrotraernos al tracto sucesivo de los inmuebles de referencia, la compra hecha por Inversiones Franati, C. por A., fue a los 7 años de haber perimido el contrato que existió entre Mi Quinta Bienes Raíces, C. por A. y El Mayorazgo, C. por A., es decir, el tiempo transcurrido entre el 21 de agosto de 1997 al 18 de julio de 2005, por lo que la compañía Inversiones Franati, C. por A., podía comprar de buena fe y a título oneroso, recibiendo de Mi Quinta Bienes Raíces, C.

por A., tanto la propiedad de las parcelas como los certificados de títulos que estaban expedidos a su nombre;

El 16 de septiembre de 1999, Mi Quinta Bienes Raíces, C. por A., solicitó levantamiento de oposiciones al Tribunal Superior de Tierras, con relación a las parcelas de referencia, y en fecha 07 de octubre del mismo año, dicho tribunal ordenó al Registro de Títulos de Moca el levantamiento de dichas oposiciones, de manera que este Tribunal entiende que al no haber impedimento alguno, Inversiones Franati, C. por A., podía realizar dicha compra amparada en el principio constitucional de la seguridad jurídica, ya que el referido contrato había perimido al momento en que se realizara la operación de compraventa;

Considerando: que asimismo, el Tribunal A-quo, para fundamentar su fallo, consignó:

“CONSIDERANDO: (...) según la resolución de fecha 07 de octubre, se comprueba que cuando Mi Quinta Bienes Raíces. C. por A., vendió a Inversiones Franati, C. por A., lo hizo con la debida titularidad, como propietaria y la compradora aceptó el inmueble a sabiendas de la litis existente en los mismos, de donde se desprende que teniendo esta última conocimiento de las actuaciones realizadas, no se podría catalogar que la misma, al adquirir el inmueble actuara de mala fe, y más aun, que en el caso de la especie, la mala fe se le atribuye al comprador, en este caso, Inversiones Franati, C. por A., quien no obstante tener conocimiento de la litis en que estaban envueltos los inmuebles más bien compró a su riesgo y peligro, lo que descarta que tuviera mala fe y así fue sustentado por nuestro más alto Tribunal de Justicia, de manera que procede que sea declarada tercer adquirente de buena fe y a título oneroso Inversiones Franati, C. por A., respecto de la adquisición de las parcelas 7 y 23 del D. C. 5 de Gaspar Hernández, por no haber probado la demandante de la Litis sobre Derechos Registrados, El Mayorazgo, C. por A., la condición de mala fe de dicha entidad y esto así porque las pruebas que han quedado sentadas en la sustanciación de este caso, se basta por sí sola, por haber sido soportadas y suministradas en base al derecho y también por el aval de las certificaciones e historiales expedidas por el Registro de Títulos de Moca sobre el tracto sucesivo de los inmuebles antes indicados”;

CONSIDERANDO: que este Tribunal es de criterio que para dar contestación en lo concerniente al contrato de compra venta de fecha 18 del mes de julio de 2005, respecto a las pretensiones de la parte recurrida, es importante destacar lo que establece el convenio transaccional de fecha 21 de agosto de 1997, en su artículo Noveno, el cual expresa lo siguiente: “El Mayorazgo, C. por A., se compromete a proporcionar lo planos, permisos y aprobaciones correspondiente al proyecto aprobado por el Banco Central, tanto a Mi Quinta Bienes Raíces, como a cualquier posible comprador”. Queda claro que aportaba cada cual en el contrato, por lo que habiendo perimido dicho contrato al año de su confección por no haberse efectuado la venta, ni renovado el contrato, ambas partes quedaron libres, tanto El Mayorazgo, C. por A., podía vender las parcelas 7 y 23 del D. C. No. 5 del municipio de Gaspar Hernandez, por ser su legítima propietaria y por no tener ningún tipo de impedimento, esto es lo que se llama seguridad jurídica, la cual fue apreciada por Inversiones Franati C. por A., cabe destacar que el acto de compra venta suscrito por Mi Quinta Bienes Raíces, C. por A., e Inversiones Franati C. por A., en fecha 18 de julio de 2005, solo tiene por objeto la compra de derechos reales inmobiliarios, descritos dicho metraje en el contrato, por lo que se no se puede invocar mala fe, ya que hubiese sido mala fe si en dicho contrato se hubiese insertado como objeto los planes y permisos de aprobaciones del proyecto turístico, los cuales son propiedad de El Mayorazgo”;

Considerando: que la buena fe se presume, no hay que probarla; en cambio, la mala fe sí tiene que probarse, y el fardo de la prueba le corresponde a quien la alega, de conformidad con los artículos 1116 y 2268 de nuestro Código Civil;

Considerando: que la determinación de la condición de tercer adquirente de mala fe es un asunto sujeto a la valoración de los jueces del fondo que escapa del control casacional; que los jueces del fondo tienen en principio un poder soberano para interpretar los contratos, de acuerdo con la intención de las partes y los hechos y circunstancias de la causa; que para formarse su convicción en el sentido de que el hoy recurrido adquirió el inmueble objeto de la litis como tercer adquirente a título oneroso cuya buena fe se presume, el tribunal se fundamentó, además, en que el hoy recurrente, ante la jurisdicción de fondo no aportó ninguna prueba revestida de seriedad para demostrar que el hoy recurrido, Inversiones Franati, fuera un adquirente de mala fe y como

resulta un principio de nuestro derecho, que la mala fe no se presume, sino que es necesario probarla, tal como fue establecido por dicho Tribunal y al no ser esta prueba aportada en la especie, dicho tribunal estatuyó en la forma que lo hizo, estableciendo motivos que respaldan adecuadamente su decisión;

Considerando: 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; por lo que, de conformidad con lo que figura expresado en los motivos de la sentencia impugnada, al decidir como lo hicieron, no han incurrido en tal desnaturalización, sino que dentro de su poder soberano de apreciación, han ponderado los hechos y documentos dándoles el valor que le merecieron;

Considerando: que, en virtud de lo precedentemente expuesto, estas Salas Reunidas son de criterio que, contrario a lo alegado por el ahora recurrente, el Tribunal A-quo hizo una ponderación de los documentos aportados por las partes, con incidencia en la solución del proceso, actuando conforme a Derecho al juzgar, como lo hizo, en la sentencia ahora impugnada en casación, declarando la buena fe de la ahora recurrida, sociedad Franati, C. por A; por lo que los medios examinados carecen de fundamento y en efecto, procede que los mismos sean desestimados;

Considerando: que el examen de la decisión impugnada y los documentos a que la misma se refiere, ponen de manifiesto que la sentencia recurrida contiene una adecuada relación de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que la justifican; lo que le ha permitido a estas Salas Reunidas, como Corte de Casación, verificar que en el caso se hizo una correcta aplicación de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios denunciados por la parte recurrente; por lo que, procede rechazar el recurso de casación de que se trata;

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

FALLAN:

PRIMERO: Rechazan el recurso de casación interpuesto por El Mayorazgo, C. por A. contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 28 de junio de 2013, 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. Luis R. Meléndez Polanco, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Salas Reunidas 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 del trece (13) de mayo de 2015, años 172° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Juan Hirohito Reyes Cruz y Francisco Ortega Polanco. Grimilda Acosta, 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 ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.