

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2015, NÚM. 105

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 11 de diciembre de 2013.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Canaula, S. A.
Abogados:	Dr. Augusto Liriano Espinal y Lic. Manuel Antonio De la Mota Cordero.
Recurrido:	Inversiones F & G, S. A.
Abogados:	Licda. Pamela Arbaje, Licdos. José M. Albuquerque C., José Manuel Albuquerque Prieto y Licda. Laura Polanco C.

TERCERA SALA.

Rechaza

Audiencia pública del 26 de agosto de 2015.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, 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 Canaula, S. A., representada por el señor Carlos Federico Infante Velásquez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0087505-3, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 11 de diciembre de 2013, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Pamela Arbaje, en representación de los Licdos. José M. Albuquerque C., José Manuel Albuquerque Prieto y Laura Polanco C., abogados de la recurrida Inversiones F & G, 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 13 de febrero de 2014, suscrito por el Dr. Augusto Liriano Espinal y el Licdo. Manuel Antonio De la Mota Cordero, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0248691-7 y 047-0003714-8, 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 2 de abril de 2014, suscrito por los Licdos. José M. Albuquerque C., José Manuel Albuquerque Prieto y Laura Polanco C., Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0067620-4, 001-1098768-2 y 001-1309262-1, respectivamente, abogados de la recurrida;

Que en fecha 25 de febrero de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 24 de agosto de 2015 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los

magistrados Sara I. Henríquez Marín y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad Ley núm. 25-91, del 19 de marzo de 1991;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una demanda en nulidad de contrato de préstamo con garantía hipotecaria y oposición a traspaso de inmueble o inscripción de cualquier tipo de cargas o gravámenes, con relación a la Parcela núm. 3899-T-Ref, del D. C. núm. 7, del Municipio de Samaná, provincia Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, dictó en fecha 26 de octubre de 2012, su decisión núm. 05442012000599, cuyo dispositivo se transcribe en la sentencia recurrida; b) que la razón social Canaula, S. A., representada por su presidente, señor Carlos Federico Infante Velásquez, apeló la decisión del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, resultado de lo cual intervino la sentencia del Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, objeto de este recurso, cuyo dispositivo reza así: *“Parcela núm. 3899-F-Ref. (sic) del Distrito Catastral núm. 7 del Municipio de Samaná; **Primero:** Se acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la entidad comercial Canaula, S. A., representada por el señor Carlos Federico Infante Velásquez, en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil doce (2012), en contra de la sentencia núm. 05442012000599, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil doce (2012), a través de sus abogados apoderados, por los motivos que anteceden; **Segundo:** Se rechaza en cuanto al fondo y con él las conclusiones vertidas por la entidad comercial Canaula, S. A., representada por el señor Carlos Federico Infante Velásquez, en la audiencia de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil trece (2013), por mediación de sus abogados apoderados, por las razones y motivos que se indican en esta decisión; **Tercero:** Se acogen las conclusiones producidas por la razón social entidad comercial Inversiones F & G, S. A., representada por el señor Fabien Nessin Thomas, en audiencia de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil trece (2013), por mediación de sus abogados constituidos, por los motivos expuestos; **Cuarto:** Se condena a la entidad comercial Canaula, S. A., representada por el señor Carlos Federico Infante Velásquez, al pago de las costas del procedimiento, en provecho de los Licdos. José M. Albuquerque C., José Manuel Albuquerque Prieto y Laura Polanco C., quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; **Quinto:** Se confirma en todas sus partes la sentencia núm. 05442012000599, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil doce (2012), cuya parte dispositiva es la siguiente: **Primero:** Acoger como al efecto acogemos, tanto en la forma como en el fondo la instancia de fecha seis (6) del mes de enero del año dos mil doce (2012), dirigida a este Tribunal, suscrita por los Licdos. José Ml. Albuquerque C., José Ml. Albuquerque Prieto y Laura Polanco C., quienes actúan en nombre y representación de Inversiones F y G, S. A., parte demandante en la litis sobre derechos registrados, demanda en nulidad de contrato de préstamos con garantía hipotecaria y oposición a traspaso de inmueble, en relación a la Parcela núm. 3899-T-Ref. del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná, en contra del señor Alberto Henni Defazio, por haber sido incoada en tiempo hábil y de acuerdo a la ley; **Segundo:** Declarar como al efecto declaramos regular y válida la instancia en intervención forzosa, por haber sido incoada en tiempo hábil y de conformidad al artículo 339 del Código de Procedimiento Civil; **Tercero:** Acoger como al efecto acogemos las conclusiones al fondo de la parte demandante, sociedad Inversiones F y G, S. A., tanto en relación al demandado Alberto Henni Defazio, como de la interviniente forzosa sociedad Canaula, S. A., por ser justa y reposar en pruebas y bases legales; **Cuarto:** Rechazar como al efecto rechazamos las conclusiones al fondo de la parte interviniente sociedad Canaula, S. A., por improcedentes, infundadas y carentes de base legal; **Quinto:** Declarar como al efecto declaramos nulo, el contrato de préstamo como garantía hipotecaria, suscrito en fecha 20 de octubre del año 2009, entre la entidad Canaula, S. A., (Acreedora) y sociedad Inversiones F y G, S. A. (deudora), representada por el señor Alberto Henni Defazio, legalizado por el Notario Público Licdo. Francisco C. González, por no existir el consentimiento y autorización de Inversiones F y G, S. A., al respecto; **Sexto:** Ordenar como al efecto ordenamos a la Registradora de Títulos del Departamento de Samaná, la cancelación o radiación de la inscripción de la hipoteca en primer rango, en relación a la Parcela núm. 3899-T-Ref del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná, con una extensión superficial de 93, 324.44 metros cuadrados, propiedad de Inversiones F y G, S. A., por un monto de 14,400.000.00 metros cuadrados, a favor de Canaula, S. A., por los motivos expresados en el*

cuerpo de la presente sentencia; **Séptimo:** Ordenar como al efecto ordenamos a la Registradora de Títulos de Samaná, inscribir una oposición a transferencia de la referida parcela, y mantener en el registro complementario los siguientes derechos reales, cargas y gravámenes: a) núm. 170014456, servidumbre a favor de Inversiones Pichitos, S. A., derecho que tiene en el documento de fecha 15/06/1997, acto bajo firma privada legalizado por el Dr. Pedro Julio Anderson Abreu, Notario Público de los del número para el municipio de Las Terrenas, inscrito a las 12:00 P. M. 15/02/2002, asentado en el libro de Registro Complementario núm. 25, folio núm. 192; b) núm. 170018953, anotación preventiva, a favor de Sarah Inés Taveras Martínez y Rafael García Blanco, consistente en: notificación de demanda en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicio. El derecho tiene su origen en el documento; c) núm. 572/2010 de fecha 22/06/2010, acto de alguacil emitido por el ministerial Fausto de León Miguel, Alguacil de Estrados de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de Samaná, inscrito a las 12:00:00 P. M. 15/02/2002. Asentado en el libro de Registro Complementario núm. 33 folio núm. 146; d) núm. 170018945 hipoteca Judicial Provisional, a favor de Jean Bernard Zeimet, Michel Lamy y José Lamy Belga, por un monto de US\$165,775.97. el derecho tiene su origen en el documento núm. 150/10 de fecha 19/07/2010, auto emitido por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, inscrito a las 11:10.00 A. M. 28/07/2010. Asentado en el libro de Registro Complementario núm. 35 folio núm. 146; e) núm. 170020302, litis sobre derechos registros, a favor de Jasón Gordon, Fred Formas y Freddy Miranda Severino. Asentado en el libro de Registro Complementario núm. 35 folio núm. 200; f) núm. 170020568, Servidumbre a favor de Terra Terrenas, S. A., asentado en el libro de Registro Complementario núm. 36 folio núm. 81; g) núm. 170021856, hipoteca Judicial Provisional, a favor de Sarah Inés Taveras Martínez y Rafael García Blanco, por un monto de US\$31,431.00, asentado en el libro de Registro Complementario núm. 40, Folio 16; h) núm. 170021857, hipoteca Judicial Provisional, a favor de Sarah Inés Taveras Martínez y Rafael García Blanco, por un monto de RD\$100,000.00, asentado en el libro de Registro Complementario núm. 40, folio 16; **Octavo:** Ordenar como al efecto ordenamos que la presente sentencia sea oponible a la sociedad Canaula, S. A., como interviniente forzosa en el proceso”;

Considerando, que en su memorial de casación la entidad recurrente expone como medios del recurso los siguientes: **Primer medio:** Violación a los artículos 68 y 69, numerales 2, 4, 7 y 10 de la Constitución de la República, que regula entre otras cosas la tutela judicial efectiva y el debido proceso. Violación a los artículos 61 y 462 del Código de Procedimiento Civil. Falta de motivos y de base legal; **Segundo medio:** Violación al artículo 1315 y 1341 del Código Civil y desnaturalización de los hechos; **Tercer medio:** Violación al principio de razonabilidad establecido en el artículo 74 de la Constitución de la República. Fallo extrapetita;

Considerando, que en desarrollo de su primer medio, la parte recurrente alega que el tribunal a quo no hizo un examen minucioso del recurso de apelación para deducir la protección de la tutela judicial efectiva, que tampoco dio suficientes motivos que justifiquen su decisión;

Considerando, que en su segundo medio manifiesta que la recurrida sólo se limita a depositar algunas documentaciones, lo que constituye una violación al artículo 1315 del Código Civil; indica, además que la base de la litis consiste en que la sociedad Inversiones F & G, junto con sus accionistas entraron en conflicto con el señor Albert Henry Defazio, quien fungía como presidente, después que lo habían autorizado mediante la asamblea de fecha 28 de junio de 2008;

Considerando, que en su tercer medio invoca que la violación al artículo 74 de la Constitución se fundamenta en que la parte recurrida en casación colocó a la hoy recurrente, en estado de indefensión, por la sencilla razón de que le coartó el acceso a la administración de justicia, violentándole la vía para hacerlo;

Considerando, que con respecto a la violación de los artículos 68, 69 y 74 de la Constitución, invocada por la entidad recurrente en el primer y tercer medios de casación, en lo atinente a la tutela judicial efectiva, al debido proceso y al acceso a la justicia, esta Corte de Casación, procede a conocerlos con prelación, en virtud de la Primacía Constitucional y de la facultad de examinar la constitucionalidad por la vía difusa que le confiere a la Suprema Corte de Justicia el artículo 188 de la Carta vigente;

Considerando, que con relación a los medios examinados, del estudio de la sentencia se evidencia: a) el

Tribunal Superior de Tierras fue apoderado de un recurso de apelación incoado por la Razón Social Canaula, S. A., representada por su Presidente, señor Federico Infante Velásquez; b) dicho Tribunal celebró la audiencia de fecha 2 de julio de 2013, correspondiente a la de presentación de las pruebas, en la cual la parte apelante pidió el aplazamiento, para depositar nuevas pruebas, pedimento al que se opuso la recurrida y que fue rechazado por el Tribunal, por no indicar cuáles pruebas le resultaron inaccesibles; en la misma audiencia el apelante solicitó el aplazamiento a fin de depositar el acta de la asamblea general, solicitud que fue acogida por esa jurisdicción, fijándose la audiencia para el día 14 de agosto de 2013 para conocer los alegatos de fondo y dar oportunidad a la recurrente de depositar la mencionada acta de asamblea; c) en la audiencia de fondo, la razón social Canaula, S. A., estuvo debidamente representada por su abogado, a quien se le dio la oportunidad de que produjera conclusiones de fondo, tal como fue realizado, indicando que no necesitaba plazo para depositar escrito, según consta en el acta de audiencia anexa a la sentencia impugnada;

Considerando, que lo previamente transcrito, permite a esta Suprema Corte de Justicia comprobar que la jurisdicción a-qua no incurrió en ninguna infracción constitucional, al no verificarse indefensión, contradicción ni violación al principio de igualdad en el debate, en la aportación de pruebas, como tampoco impedimento de que ambas partes argumentaran, presentaran pruebas o concluyeran, por lo que esos aspectos, relativos al primer y tercer medios, deben ser desestimados por carecer de fundamento;

Considerando, que con relación al alegato de falta de motivación, conviene destacar que, si bien es cierto que los jueces tienen la obligación de motivar sus decisiones conforme lo dispone el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, así como el 141 del Código de Procedimiento Civil, de manera supletoria, lo que se contrae al acto intelectual de subsumir los hechos en el derecho y en la subsecuente exposición lógica de los fundamentos que justifican la sentencia, en respuesta a las peticiones y alegaciones de las partes, y de conformidad con la naturaleza del asunto, no es menos cierto que para que se concrete la existencia del vicio de falta de motivos, la sentencia debe adolecer de una ausencia de toda justificación, que imposibilite el control por la casación, lo que no se manifiesta en la especie, por lo que dicho alegato debe ser rechazado;

Considerando, que del examen de la decisión se evidencia que la Corte a-qua para fallar como lo hizo tomó en consideración que no fue aportada ni en Jurisdicción Original ni en apelación, el acta de asamblea general ordinaria de fecha 28 de junio de 2008, la cual habría servido de base para que el señor Alberto Dafazio, Presidente de Inversiones F & G, S. A, suscribiera el contrato de préstamo con garantía hipotecaria con la Sociedad Comercial Canaula, S. A.; de igual manera comprobó, con la certificación de fecha 19 de diciembre de 2011 de la Cámara de Comercio y Producción de Samaná, que la nómina y asamblea general ordinaria del 28 de junio de 2008 no estaba registrada, lo que permitió determinar que al momento en que se suscribió el mencionado contrato, el señor Alberto Dafazio, no actuó avalado por la referida acta de asamblea ni con el consentimiento de los accionistas, amén de que la razón social Canaula, S. A., previo a concretar el contrato, debió verificar si realmente existía un acta de asamblea general, firmada por todos los accionistas y no conformarse con las informaciones ofrecidas en ese momento; que lo previamente transcrito permite a esta Corte de Casación confirmar que la decisión impugnada está debidamente motivada, y que la valoración hecha por los jueces se corresponde con el poder soberano de que están investidos para apreciar las pruebas, lo que escapa a la casación, salvo desnaturalización, vicio que se manifiesta cuando a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza, lo que no acontece en la especie, razón por la cual procede el rechazo del vicio alegado;

Considerando, que con relación al segundo medio invocado, esta Suprema Corte de Justicia, estima que la forma ambigua en que está redactado, impide apreciar cuál es el vicio que se le atribuye a la sentencia impugnada, pues la parte recurrente se limita a reseñar aspectos de hechos; indicar que en la sentencia impugnada los recurridos en esa instancia no depositaron los actos de préstamos y que sólo depositaron algunos documentos, sin embargo no enuncia ni fundamenta el vicio o falencia de que adolece la sentencia recurrida, lo que hace que el mismo carezca de contenido ponderable y como tal se declara inadmisibles;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, conforme lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la razón social Canaula, S. A., representada por el señor Carlos Federico Infante Velásquez, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, de fecha 11 de diciembre de 2013, con relación a la parcela núm. 3899-T-ref., del Distrito Catastral núm. 7, Municipio y Provincia de Samaná, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en beneficio de los Licdos. José M. Alburquerque C., José Manuel Alburquerque Prieto y Laura Polanco C., quienes afirman haberlas avanzando en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, 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 26 de agosto de 2015, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Francisco Antonio 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 él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudicial.gob.do