



SENTENCIA DEL 12 DE ENERO DE 2011, NÚM. 16

Sentencia impugnada:Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 25 de febrero de 2009.

Materia:Tierras.

Recurrente:Jean Pierre Andre Legendre.

Abogado:Lic. Adonis de Jesús Rojas Peralta.

Recurrido:José Ramón González González.

Abogados:Licdos. Leonardo De Jesús y Mariano Camilo Paulino y Dr. Manuel de Jesús Cáceres Genao.

TERCERA SALA

Rechaza

Audiencia pública del 12 de enero de 2011.

Preside: Pedro Romero Confesor.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto Jean Pierre Andre Legendre, de nacionalidad francesa, mayor de edad, portador del pasaporte núm. 95FT37780, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste el 25 de febrero de 2009, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Adonis de Jesús Rojas Peralta, abogado del recurrente Jean Pierre Andre Legendre;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Leonardo De Jesús, por sí y por el Dr. Manuel de Jesús Cáceres Genao, abogados del recurrido Jorge Ramón González González;

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 14 de abril de 2009, suscrito por el Lic. Adonis de Jesús Rojas Peralta, con cédula de identidad y electoral núm. 001-0538672-6, abogado del recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 14 de abril de 2009, suscrito por el Lic. Mariano Camilo Paulino, con cédula de identidad y electoral núm. 071-0009715-8, abogado del recurrido

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;

La CORTE, en audiencia pública del 11 de agosto de 2010, estando presentes los Jueces: Pedro Romero Confesor, en funciones de Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado en relación con la parcela núm. 4062 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 7 de abril de 2008, su decisión núm. 20080196, cuyo dispositivo aparece copiado en la sentencia impugnada; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra la misma, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, dictó el 25 de febrero de 2009, su decisión núm. 20090021, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Acoger, como al efecto acoge, el recurso de apelación interpuesto por el señor Jorge Ramón González González contra la decisión núm. 2008016 de fecha siete (7) de abril de 2008, con relación a la parcela núm. 4062 del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, por haber sido hecho en tiempo hábil y conforme a la ley; Segundo: Acoger, como al efecto acoge parcialmente, las conclusiones vertidas por el Lic. Camilo Paulino por sí y por los Dres. Francisco A. Regalado Osorio y Manuel de Jesús Cáceres Genao, en representación del Sr. Jorge Ramón González González, en virtud de los motivos expuestos; Tercero: Rechazar, como al efecto rechaza, las conclusiones vertidas por la Dra. Gloria Decena de Anderson, en representación del Sr. Jean Pierre Andre Legendre, en virtud de los motivos expuestos; Cuarto: Revocar, como al efecto revoca, la decisión núm. 20080196, de fecha 7 de abril del año 2008, con relación a la parcela núm. 4062 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná; Quinto: Rechazar como al efecto rechaza, la litis sobre derechos registrados planteada por los señores Jean Pierre Andre Legendre y Jean Claude Surbled, por conducto de su abogada, la Dra. Gloria Decena de Anderson, por improcedente, infundada

y carente de base legal; Sexto: Ordenar, como al efecto ordena, la rescisión de la promesa de venta de fecha 26 del mes de septiembre del año 2000, legalizada por el Lic. Mariano Camilo, Abogado notario Público de los del número para el municipio de Nagua, en virtud de los motivos expuestos; Séptimo: Acoger, como al efecto acoge, el contrato de poder de cuota litis de fecha 14 del mes de mayo del año 2007, concertado entre el Sr. Jorge Ramón González González., y el Lic. Mariano Camilo Paulino, legalizado por la Lic. Elida A. Altagracia Then, abogada notario Público de los del número para el municipio de Nagua; Octavo: Ordenar, como al efecto ordena a la Registradora de Títulos del Departamento de Samaná, lo siguiente: a) Mantener con toda su fuerza y legalidad el Certificado de Título núm. 2000-03 que ampara la parcela núm. 4062 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná, a favor del señor Jorge Ramón González González; b) Inscribir un privilegio en el referido Certificado de Título núm. 2000-03 que ampara la Parcela núm. 4062 del Distrito Catastral núm. 7 del municipio de Samaná, a favor del Lic. Mariano Camilo Paulino, conforme al contrato poder de cuota litis de fecha 14 del mes de mayo del año 2007, legalizado por la Licda. Elida A. Altagracia Then, Abogada- notario Público de los del número para el municipio de Nagua; Noveno: Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho de los abogados postulantes, Lic. Mariano Camilo Paulino por sí y por los Dres. Francisco A. Regalado Osorio y Manuel de Jesús Cáceres Genao, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: Primer Medio: Desnaturalización de los hechos; Segundo Medio: Violación de la ley propiamente dicha;

Considerando, que en el desarrollo de los dos medios de casación propuestos, los cuales se reúnen por su íntima relación, el recurrente alega en síntesis: a) que en la sentencia impugnada se han desconocido los hechos de la causa y los documentos que originaron la demanda de que fue apoderado el tribunal, porque partieron de una premisa falsa las argumentaciones que fundamentaron el fallo; b) porque el tribunal a-quo no tomó en cuenta la existencia de tres promesas de venta que no fueron debidamente ponderadas; c) que los jueces del tribunal a-quo no observaron que el acuerdo amigable de fecha 25 de enero de 2006, no fue suscrito entre el recurrente y el recurrido, sino entre éste y Pierre Alexis Francois Jacquon, lo mismo que la segunda y tercera promesa de venta y que por tanto no le pueden ser oponibles, como tampoco puede serlo la sentencia civil dictada bajo el núm. 0077/2006 y d) porque la decisión impugnada incurrió en violación a los artículos 1134, 1165, 1315 y otros del Código Civil, relativos a las convenciones legalmente formadas, efecto de los contratos, la prueba en la ejecución de las obligaciones y en cuanto a cuando es perfecta la venta entre las partes; pero,

Considerando, que contrariamente a lo afirmado por el recurrente, el tribunal a-quo para fundamentar su fallo, ha ponderado lo que en un contrato de la naturaleza del convenido es la ley entre las partes y es la nueva promesa de venta a que se contrae al acto en que interviene, “De una parte Jorge Ramón González González, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral núm. 071-0000189-5, domiciliado y residente en la calle Juan Polanco núm. 12, de la urbanización Yangüela de la ciudad de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, quien en lo adelante para los fines del presente contrato se denominará “la primera parte o por su nombre completo y el señor Pierre Alexis Francois Jacquon, de nacionalidad francesa, mayor de edad, portador del pasaporte núm. 7302913372, domiciliado y residente en el municipio de Las Terrenas, quien en lo que sigue del presente contrato se denominará la Segunda Parte o por su nombre completo; preámbulo del contrato. Por Cuanto: Las partes firmaron un contrato de promesa de venta el tres (3) de abril del año 2000, mediante el cual se estableció que “La Primera Parte” vendería a “La Segunda Parte” un predio de terreno de seiscientos (600) tareas, dentro de la Parcela núm. 4062 del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná; Por Cuanto: Ambas partes establecieron como precio para ese entonces, de Cuatrocientos Mil Dólares (US\$400,000.00) y el mismo

contrato estaba sujeto a los cumplimientos de las cláusulas que debían cumplirse, so pena de nulidad del contrato, en perjuicio de “La Segunda Parte”; Por Cuanto: Ciertamente, no se cumplió con el contrato en la fecha establecida por razones que sólo sabe el señor Pierre Alexis Francois Jacquon, por ese motivo, se acordó hacer una nueva negociación sobre acuerdos nuevos; Por Cuanto: El presente preámbulo forma parte íntegra del contrato; las partes, libre y voluntariamente y de la mejor buena fe, han convenido y pactado lo siguiente: Primero: “La Primera Parte”, ha pactado con “La Segunda Parte”, por medio del cual ambas se obligan, una a vender y la otra a pagar el precio establecido; la primera se compromete a vender una porción de terreno de seiscientos (600) tareas, en la parcela núm. 4062 del Distrito Catastral núm. 7 de Samaná, se compromete a pagar el precio a razón de tres (3) dólares el metro cuadrado, para un total de Un Millón Ciento Treinta y Un Mil Novecientos Cuarenta y Ocho (US\$1,131,948.00) dólares americanos; Segundo: Del precio establecido “La Primera Parte” ha recibido la cantidad de (US\$450,000.00) dólares americanos, bajo el compromiso de que recibirá la suma restante en un plazo no mayor de un año, a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, es decir, el 26 de septiembre del año 2001; Tercero: Ambas partes, han acordado que “La Primera Parte” retendrá y mantendrá en su poder el Certificado de Título que ampara la propiedad, así como la posesión del inmueble, en el entendido de que si por cualquier causa “La Segunda Parte”, no cumple con el pago del resto del precio, es decir (US\$681,948.00) dólares americanos en la fecha establecida en el artículo anterior, perderá sin reclamo, ni reparo, la parte pagada como avance y que se describe en el artículo segundo del presente contrato; Cuarto: Una vez que se cumpla con el pago total, “La Primera Parte” firmará el contrato definitivo, entregará la propiedad y el Certificado de título libre de gravámenes; en el entendido de que los acuerdos establecidos y el presente contrato no ligan a “La Primera Parte” con terceros en otros negocios propios del señor Pierre Alexis Francois Jacquon; Quinto: Las partes, en lo que respecta a posibles omisiones, se remiten al régimen del derecho común. Hecho, redactado y firmado de buena fe. En doble original de un mismo tenor y efecto, una para cada una de las partes contratantes, en Nagua, Provincia María Trinidad Sánchez, República Dominicana a los veintiséis (26) días del mes de septiembre del año 2000. Yo, Lic. Mariano Camilo Paulino, notario Público de los del número para el municipio de Nagua, Certifico: que las firmas que anteceden fueron puestas por los señores Jorge Ramón González González y Pierre Alexis Francois Jacquon, quienes han manifestado libre y voluntariamente, que esas son las firmas que acostumbran a usar en todos los actos de su vida pública y privada; En Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de septiembre del año 2000”;

Considerando, que en cuanto al nombrado Pierre Alexis Francois Jacquon, el tribunal a-quo estableció la evidencia de que en determinado momento fue el apoderado del recurrente como lo afirma en la página 45 y a quien también se alude, no como parte, sino más bien como testigo en los folios 15, 16, 17 y 19 del fallo impugnado;

Considerando, que si como en la especie, las partes suscriben un nuevo contrato contentivo de una promesa de venta sobre el mismo inmueble, es porque no se ha cumplido con lo acordado en la primera o porque la nueva (es decir la segunda) contiene nuevas cláusulas o acuerdos que la modifican o dejan sin efecto, pero que no implican convertir la primera en una venta definitiva, salvo que cumplida cierta obligación, así lo establezca el contrato expresamente de conformidad con el artículo 1224 del Código Civil;

Considerando, finalmente, que el examen de la sentencia impugnada y por todo lo anteriormente transcrito y expuesto, se comprueba, que la sentencia impugnada contiene motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y una suficiente exposición y ponderación de los hechos de la causa, sin desnaturalización alguna, que permiten a esta Corte verificar, que los jueces del fondo hicieron, en el caso, una justa apreciación de los

hechos y una correcta aplicación de la ley; que en consecuencia, el recurso de casación que se examina carece de fundamento y debe ser rechazado.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Jean Pierre Andre Legendre, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, dictada el 25 de febrero de 2009, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho del Lic. Mariano Camilo Paulino, abogado del recurrido, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala 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 12 de enero de 2011, años 167° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Pedro Romero Confesor, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal.
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