



SENTENCIA DEL 24 DE JULIO DE 2020, NÚM. 91

Sentencia impugnada: Segunda de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 24 de octubre de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Manuel Emilio Gómez Pión.

Abogados: Licdos. Ulises Cabrera, Jonattan Boyero y José Jerez.

Recurridas: Miniari, S. A. y Cap Cana, S. A.

Abogadas: Licdas. Carmen Luisa Martínez Coss y Arlina Espailat Matos.

Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Justiniano Montero Montero, en funciones de presidente, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 24 de julio de 2020, año 177.º de la Independencia y año 156.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por el señor Manuel Emilio Gómez Pión, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0067118-9, domiciliado y residente en la avenida San Martín esquina Juan Pablo Pina núm. 5 de esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Ulises Cabrera, Jonattan Boyero y José Jerez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0117642-8, 001-1730308-1 y 402-2071679-5, con estudio profesional abierto

en la avenida John F. Kennedy (entre avenida Tiradentes y Lope de Vega) núm. 64, edif. Ulises Cabrera, segundo piso de esta ciudad.

En este proceso figuran como partes recurridas, Miniari, S. A., organizada y existente de conformidad con las leyes de la República, con domicilio social en la avenida Pedro Henríquez Ureña núm. 56, debidamente representada por el presidente del Consejo de Administración, Fernando Alberto Hazoury Toral, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0104164-8, domiciliado y residente en esta ciudad y Cap Cana, S. A., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social en la avenida Pedro Henríquez Ureña núm. 56 de esta ciudad, debidamente representada por su presidente de Consejo de Administración, Ricardo Hazoury Toral, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0100138-8, debidamente representados por las Lcdas. Carmen Luisa Martínez Coss y Arlina Espaillat Matos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1543405-2 y 001-0142993-4, con estudio profesional abierto en la calle Altagracia Saviñón núm. 10, Los Prados de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 891-2014 dictada por la Segunda de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 24 de octubre de 2014, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA bueno y valido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Manuel Emilio Gómez Pión, mediante acto No. 1462/10, de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil diez (2010), instrumentado por el ministerial Miguel Odalis Espinal Tobal, de estrado de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en contra de la sentencia civil No. 541/2010, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil diez (2010), relativa al expediente No. 186/2009-01207, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia, a favor de las entidades Miniari, S.A., y Cap Cana, S.A., por haber sido hecho conforme las reglas que rigen la materia; **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto al fondo, dicho recurso de apelación; **REVOCA** en todas sus partes la sentencia apelada y, en consecuencia, **RECHAZA** la demanda en cobro de dinero y reparación de daños perjuicios interpuesta por el señor Manuel Emilio Gómez Pión, en contra de Miniari, S.A. y Cap Cana, S.A., mediante acto No. 1128/09 de fecha 17 de agosto del 2009, del ministerial Miguel Odalis Espinal Tobal, de estrado de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por las razones antes expuestas.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

(A) En el expediente constan depositados los documentos siguientes: a) el memorial de casación de fecha 19 de diciembre de 2014, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 8 de enero de 2015, donde las recurridas invocan sus medios de defensa y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 16 de marzo de 2015, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) El presente recurso se conoció en audiencia celebrada en fecha 1 de julio de 2015, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia comparecieron los abogados de las partes, quedando el asunto en fallo reservado

para una próxima audiencia.

(C) Los magistrados Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez no figuran en la presente decisión, la primera, por haber formalizado su solicitud de inhibición debido a que conoció y decidió de una demanda en referimiento relativa al proceso seguido en las instancias de fondo, la cual fue aceptada por los jueces que suscriben esta decisión y el segundo, por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como recurrente, Manuel Emilio Gómez Pión y como recurridas, Miniari, S. A., y Cap Cana, S. A.; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, es posible establecer lo siguiente: a) en fecha 25 de noviembre de 1991, el Registrador de Títulos del Departamento de El Seybo emitió un duplicado del dueño de mejoras y constancia anotada en el certificado de títulos núm. 73-189, relativa al registro de las mejoras adjudicadas a Manuel Emilio Gómez Pión por el Tribunal Superior de Tierras mediante resolución del 17 de junio de 1991, haciendo constar su derecho de propiedad sobre las mejoras fomentadas en un predio de 2,800 tareas consistentes en yerba de pangola, cocotero, un rancho y sus accesorios, dentro del ámbito de la parcela núm. 367, del Distrito Catastral núm. 11 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia; b) en fecha 18 de octubre del 2003, Manuel Emilio Gómez Pión y Miniari, S.A. representada por Inversiones H.T., S.A., representada por Ricardo Hazoury Toral, suscribieron un acuerdo de intención de compra de las mejoras registradas a favor del señor Manuel Emilio Gómez Pión y reconocidas por la propietaria del terreno sobre el cual fueron fomentadas, Central Romana Corporation, quien había vendido su derecho de propiedad a la cocontratante Miniari, S.A.; c) en fecha 20 de agosto del 2005, Manuel Emilio Gómez Pión interpuso una litis sobre terrenos registrados por ante la jurisdicción inmobiliaria contra Miniari, S.A., y Cap Cana, S.A., con el objeto de que se rescindiera el referido contrato y se repusieran sus derechos o, alternativamente, que se cumpliera el acuerdo en condiciones más favorables debido al daño causado y el tiempo discurrido, alegando que el derecho de propiedad sobre las mejoras conllevan el derecho a la posesión del terreno sobre el cual han sido levantadas, que la demandada hipotecó irregularmente el terreno y sus mejoras, tomó posesión del terreno y destruyó sus mejoras sin haber suscrito el contrato definitivo ni haber pagado el precio acordado no obstante los esfuerzos del demandante para contactar a los ejecutivos de Miniari, con lo cual le causó cuantiosos daños materiales y morales; que la demandada tampoco construyó el alambrado convenido provocando que su ganado se dispersara; d) el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Higüey, provincia La Altagracia se declaró incompetente para conocer de la litis por considerar que se trataba de una acción de carácter personal, mediante decisión núm. 87, del 22 de junio de 2007; e) dicha decisión fue revocada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, mediante sentencia núm. 2109, del 27 de junio de 2008, a través de la cual ordenó el pago del monto convenido en el contrato, pero ese fallo fue casado por incompetencia por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante sentencia núm. 191, del 27 de mayo de 2009 enviando el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia;

En la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere también consta que: a) Manuel Emilio Gómez Pión, citó a Miniari, S. A., y a Cap Cana, S. A., a comparecer por ante el tribunal apoderado del envío mediante acto núm. 1128/09, instrumentado el 17 de agosto de 2009, en el que requería que se condenara a las demandadas al pago solidario del precio estipulado en el acuerdo de intención por la venta de sus derechos de posesión y mejoras en la parcela de que se trata más el pago de una indemnización para reparar los daños causados por las actuaciones de su contraparte, alegando que el Central Romana Corporation solo ostentaba y

vendió la nuda propiedad de los terrenos, mientras que la posesión sobre dichos terrenos y sus mejoras pertenecían al demandante, quien operó en él una finca ganadera por más de 25 años, que la demandada hipotecó irregularmente las mejoras y el terreno, destruyó las mejoras, desalojó los bienes muebles que la guarnecían, sin haber cumplido sus compromisos a pesar de que el demandante le permitió la entrada y ocupación del terreno, a fin de que ellos pudieran iniciar la construcción de la carretera que formaba parte de su proyecto; b) el tribunal apoderado declaró inadmisibile la demanda por violación al principio de inmutabilidad del proceso mediante sentencia núm. 541/2010, del 18 de noviembre de 2010, la cual fue confirmada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís a través de la sentencia núm. 286-2011, dictada el 28 de septiembre de 2001; c) dicha decisión fue casada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia mediante sentencia núm. 1048, del 14 de agosto de 2013, por considerar que el objeto y causa de la demanda no habían sido variadas por el demandante al externar sus pretensiones ante la jurisdicción civil de envío y remitió el asunto a la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual revocó la sentencia apelada y rechazó la demanda mediante el fallo objeto del presente recurso de casación.

En cuanto al fondo de este recurso, los recurrentes invocan los siguientes medios de casación: primero: desconocimiento de las consecuencias jurídicas de los contratos; cumplimiento total de las obligaciones del vendedor versus incumplimiento total de las obligaciones de la compradora, violación de los artículos 545, 1102, 1106, 1134, 1149 y 1650 y siguientes del Código Civil y artículo 51 de la vigente Constitución de la República. segundo: falsa interpretación de las previsiones del “Acuerdo de Intención” del 18 de octubre 2002, derivaciones antijurídicas del mismo, violación al artículo 1650 del Código Civil. tercero: errónea interpretación del artículo 555 del Código Civil.

En el desarrollo de sus tres medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, el recurrente alega que la corte rechazó la demanda interpuesta por considerar que él nunca había aceptado las condiciones establecidas en el acuerdo de intención suscrito en el 2003, sin sustentar su apreciación en ninguna evidencia documental y a pesar de que el recurrente entregó la posesión y el dominio del terreno objeto de la transacción a su contraparte, cumpliendo completamente con las obligaciones estipuladas a su cargo en el referido acuerdo, con lo cual dicho tribunal interpretó falsamente las previsiones de dicho acuerdo y sus consecuencias jurídicas; que, por el contrario, luego de la suscripción de dicho acuerdo el recurrente nunca pudo volver a contactar al representante de las recurridas a pesar de sus múltiples esfuerzos; que la corte a qua tampoco podía considerar que el artículo 555 del Código Civil que autoriza al propietario de un terreno a exigir el retiro o destruir las mejoras construidas por un tercero sin derecho a indemnización, permitía a su contraparte demoler ilegalmente las mejoras construidas por el recurrente y saquear los muebles que la guarnecían, a pesar de que él había registrado formalmente sus derechos con la autorización de la antigua propietaria del terreno y era titular de un duplicado del dueño de las mejoras que le amparaba la posesión legal del solar sobre el cual estaban construidas.

Las recurridas se defienden de los referidos medios alegando que el recurrente no les entregó voluntariamente los terrenos de su propiedad, sino en virtud de un proceso de desalojo forzoso con el auxilio de la fuerza pública; que el precontrato suscrito por las partes caducó al no haberse cumplido las condiciones establecidas para su entrada en vigencia dentro del plazo establecido, por lo que la obligación de pago cuya declaración pretende el demandante ni siguiera se perfeccionó; que a lo único que se obligó Miniari, S. A., en ese acuerdo fue a suscribir un contrato de venta definitivo de las mejoras en caso de que el demandante hubiese aceptado las condiciones de pago establecidas, lo cual nunca se verificó; que el recurrente nunca planteó a la alzada que no

pudo contactar a su representante por lo que se trata de un medio nuevo e inadmisibles en casación; que el recurrente tampoco probó que haya intentado comunicarse con las recurridas de manera infructuosa; el carácter provisional de los precontratos o acuerdos de intención, implica que las obligaciones derivadas de ellos son completamente distintas de las obligaciones eventuales, cuyo incumplimiento nunca puede acarrear la conclusión del contrato definitivo ni la ejecución de sus eventuales obligaciones; que en el certificado de títulos emitido a favor del recurrente se indicaba que las mejoras construidas por el recurrente se erigieron de conformidad con el artículo 555 del Código Civil dominicano, aplicable cuando el tercero decide edificar mejoras en un terreno ajeno sin autorización del dueño.

La corte a qua sustentó su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

esta Sala de la Corte comparte y hace suyo el criterio manifestado por la Suprema Corte de Justicia, en el sentido de que en la especie no se ha quebrantado el principio de inmutabilidad del proceso y, por tanto, la demanda original en cobro de dinero y reparación de daños y perjuicios no debió declararse inadmisibles como erróneamente lo hizo el tribunal de primer grado, procediendo hacer acopio de los motivos dados por nuestra Corte de Casación en la sentencia que nos apodera para descartar la alegada inmutabilidad, a saber Que de acuerdo al acto introductivo de la demanda original, marcado con el No. 1198/09 de fecha 17 de agosto del 2009, del Ministerial Miguel Odalis Espinal Tobal, de generales indicadas, el demandante Manuel Emilio Gómez Pión, pretende que se condene solidariamente a las compañías Miniari, S.A., y Cap Cana, S.A., al pago de la suma de US\$8,806,000.00, por concepto de venta de derechos de posesión y mejoras en la parcela 367-B-15-REF-32 del D. C. 11 del municipio de Higüey, así como al pago en adición a su crédito de la suma de US\$2,641,800.00, más el monto que resulte hasta la ejecución cabal de la sentencia a intervenir como compensación al costo de oportunidad de su crédito indisponible por seis años y los daños y perjuicios que ha padecido por su inejecución Que en la especie, no es controvertido que el propietario del solar sobre el que se construyeron las mejoras tiene la opción y prerrogativa de desalojar de acuerdo al artículo 555 del Código Civil, como al efecto se hizo con el debido auxilio de la fuerza pública, o de proponer u ofertar al dueño de las mejoras, como también lo hizo el propietario del terreno en un primer momento, pactando un pre-contrato a treinta (30) días para que fuese definitivo; pero el hoy recurrente nunca aceptó la suscripción formal colocando al propietario del solar en un estado de indecisión y en un limbo respecto al inmueble de su propiedad Que, en síntesis, el expediente pone de manifiesto que en el caso juzgado, hubo un pre-contrato, existió una intención y se acordaron como parte fundamental, ciertas condiciones y modalidades de pago, las cuales debieron ser aceptadas por el recurrente para que la venta pudiese tener efecto, según se advierte del quinto por cuanto del acuerdo de intención suscrito al efecto, el cual dispone lo siguiente: “Las partes de común acuerdo han fijado el precio de las mejoras propiedad de la primera parte en cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$5.00), por metro cuadrado, reconociendo la primera parte que este precio se mantendrá en el contrato de compraventa de mejoras definitivo, únicamente en el caso de que esta última acepte las modalidades y formas de pago propuestas por la segunda parte en el artículo tercero de este acuerdo de intención”. Que, asimismo, el referido acuerdo de intención establece que: “3.2 Los pagos del precio relativos a esta compra se registrarán según contrato de venta a ser suscrito entre las partes mediante tres modalidades de pago, en efectivo, en inmuebles y en acciones. Las partes reconocen que el precio antes señalado está sujeto a que la primera parte acepte las formas y modalidades de pago antes descritas”; señalando, además, el artículo quinto que: “El plazo en el cual debe de ejecutarse el contrato de compraventa de mejoras definitivo, deberá realizarse en el término de treinta (30) días a partir de la firma del presente acuerdo de intención”, y el artículo sexto: “El presente acuerdo tiene un carácter definitivo en relación a lo aquí estipulado y generará obligaciones para las partes, sujeto a la firma de un contrato de venta definitivo bajo los términos y condiciones establecidos en este acuerdo”. Que a partir de

lo convenido por las partes, recordamos que todo compromiso de venta concluido bajo la condición suspensiva de una reiteración o aceptación posterior, a celebrarse en una determinada fecha, a falta de realización del evento posterior, implicaría la caducidad del mismo, aun sin estar expresa en el contrato la sanción; que en ningún momento el propietario del terreno, hoy recurrido, dio aprobación o consintió la construcción de las mejoras en su terreno; y que tampoco el recurrente entregó voluntariamente el inmueble, sino que fue con el auxilio de la fuerza pública que el recurrido pudo tomar posesión de su solar; fuerza pública que fuera debidamente autorizada por el abogado del Estado

En el acuerdo de intención cuya desnaturalización se invoca se estipuló textualmente lo siguiente:

Primero: Reconocimiento de las mejoras fomentadas: La segunda parte, declara y reconoce las mejoras fomentadas por la primera parte, conforme son amparadas en el certificado de títulos de mejoras No. 73-189, expedido por el Registrador de Título Seybo, provincia La Altagracia en fecha 25 del mes de noviembre del 1991, dentro del ámbito de la parcela No. 367 del Distrito Catastral No. 11 de municipio de Higüey, provincia La Altagracia, sobre una extensión superficial de dos mil ochocientos tareas (2,800), equivalentes a un millón setecientos sesenta y un mil doscientos metros cuadrados (1,761,200 mts.2). Segundo: Acceso a la propiedad: Las partes acuerdan que la primera parte autoriza a la segunda parte el acceso a las mejoras y la construcción de la carretera dentro de la propiedad de la primera parte comprometiéndose la segunda parte a realizar el alambrado correspondiente conjuntamente con una cerca a fin de mantener el entorno del lugar y de las mejoras. Tercero: precio de compra: La Segunda Parte, mediante este documento, expresa a la Primera Parte su intención de comprar por la suma de cinco dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$5.00), por metro cuadrado, las mejoras ubicadas dentro de la extensión de terreno de Dos Mil Ochocientos Tareas (2,800), equivalentes a un millón setecientos sesenta y un mil doscientos metros cuadrados (1,761,200 Mts.2). 3.1 El precio convenido es de ocho millones ochocientos seis mil dólares norteamericanos (US\$8,806,000.00), o su equivalente en moneda nacional a la tasa de cambio oficial o paridad legal vigente al momento del pago, de acuerdo con el Banco Central de la República Dominicana. 3.2 Los pagos del precio relativos a esta compra se regirán según contrato de venta a ser suscrito entre las partes mediante tres modalidades de pago, en efectivo, en inmuebles y en acciones. Las partes reconocen que el precio antes señalado está sujeto a que la primera parte acepte las formas y modalidades de pago antes descritas. Quinto: Plazo del contrato de compraventa de mejoras. El plazo en el cual debe de ejecutarse el contrato de compraventa de mejoras definitivo, deberá realizarse en el término de treinta (30) días a partir de la firma del presente acuerdo de intención. 5.1 Este plazo puede ser extendido mediante acuerdo escrito firmado por las partes. Sexto: Alcance del acuerdo. El presente acuerdo tiene un carácter definitivo en relación a lo aquí estipulado y generará obligaciones para las partes, sujeto a la firma de un contrato de venta definitivo bajo los términos y condiciones establecidos en este acuerdo. El mismo no puede ser cedido por ninguna de ellas a un tercero, sin el previo consentimiento de su contraparte

De lo expuesto se desprende que el “acuerdo de intención” suscrito entre las partes es un precontrato en el cual estipularon la intención de los hoy recurridos de adquirir las mejoras del hoy recurrente fijando un precio de compra sujeto a unas modalidades de pago y que conforme a este convenio dicha compraventa se perfeccionaría con sujeción a que: 1) el recurrente aceptara las condiciones establecidas en el precontrato y 2) las partes suscribieran un acuerdo definitivo en el término de 30 días, lo cual no sucedió en la especie por lo que, contrario a lo sostenido por el recurrente en casación la alzada no incurrió en ningún vicio al juzgar que no se habían verificado las condiciones establecidas en el acuerdo de intención para que este se convirtiera en acreedor del precio convenido.

En ese sentido cabe destacar que conforme a la doctrina del país de origen de nuestra legislación civil: “En una promesa unilateral de contrato, una parte no se ha comprometido, pero puede contar con el compromiso de la otra. En una promesa unilateral de compra un posible comprador (el promitente) promete comprar si el propietario (el beneficiario) se decide a venderla”; “Esta promesa a menudo se llama pacto de opción. La opción no es un derecho a una acreencia ni un derecho real; sino un derecho potestativo: el poder de concluir el contrato por la existencia discrecional de su voluntad. La opción es de interés para el beneficiario, porque siempre es una ventaja tener tiempo para elegir. Debe ejercerse durante un plazo que el juez determine (un plazo razonable) si la promesa no lo ha estipulado”.

No obstante, si bien los artículos 544 y 545 del Código Civil, establecen que el derecho a la propiedad es un derecho real que permite gozar y disponer de la cosa en forma compatible con el ordenamiento jurídico y comprende la propiedad de todo lo que produce y todo lo que se le agrega accesoriamente, sea natural o artificialmente, en virtud del derecho de accesión, a cuyo tenor, el artículo 553 del mismo Código preceptúa que, cuando se trata de un inmueble, todas las construcciones, plantaciones y obras hechas en un terreno o en su fondo, se presumen realizadas a sus expensas por el propietario, a quien pertenecen salvo prueba en contrario; no menos cierto es que, en los casos en que se pueda comprobar que un tercero realizó inversiones sobre el terreno, como sucede en la especie, el artículo 555 del referido texto legal establece que: “Cuando los plantíos, fábricas y obras se hayan hecho por un tercero, y con materiales suyos, puede retenerlos el dueño del terreno u obligar el tercero a que los retire. Si el dueño del suelo exige la destrucción de las plantaciones u obras, se ejecutará a expensas del que las hizo, sin que tenga derecho éste a indemnización alguna: también puede condenársele a resarcir, si procede, daños y perjuicios por los menoscabos que pueda haber experimentado el dueño de la tierra. Si el propietario prefiere conservar los plantíos o construcciones, deberá satisfacer el valor de los materiales y el precio de mano de obra, sin tener en cuenta el mayor o menor valor que haya podido recibir el predio; sin embargo, si las plantaciones, fábricas y obras hubieren sido hechas por un tercero despojado en juicio, pero que no hubiese sido sentenciado a restituir los frutos, no podrá el dueño, en virtud de su buena fe, pedir la destrucción de las obras o plantaciones referidas; pero tendrá la elección entre pagar el valor de los materiales y de la mano de obra, o pagar una cantidad igual al mayor valor adquirido por la finca”.

En consecuencia, es evidente que, contrario a lo juzgado por la alzada, aunque en principio el dueño del terreno tiene la potestad de desalojar al tercero y destruir las mejoras construidas por este sin que tenga derecho a indemnización, cuando se trata de un tercero de buena fe, el propietario solo puede pedir la destrucción de las obras y plantaciones sujeto a la obligación de que pague el valor de las inversiones o de una cantidad igual al mayor valor adquirido por la finca.

Por lo tanto, el hecho de que en este caso nunca se haya formalizado el contrato de compraventa al cual estaba sujeto el pago de los USD\$8,806,000.00 previstos en el acuerdo de intención no era suficiente para justificar el desalojo ejecutado en perjuicio del y la demolición de sus mejoras en forma unilateral, puesto que tales actuaciones implican un desconocimiento abusivo e irracional de los derechos registrados a favor de Manuel Emilio Gómez Piñón que la misma demandada había reconocido previamente y una actuación contraria al principio de buena fe contractual instituido en el artículo 1134 del Código Civil, sobre todo tomando en cuenta que en el contrato examinado se advierte en forma clara y precisa, primero, que Miniari, S. A., reconoció que las mejoras propiedad del recurrente habían sido autorizadas por la antigua propietaria del terreno y que fueron debidamente registradas y, segundo, que en ese mismo acuerdo el recurrente autorizó a Miniari, S. A., a acceder a sus mejoras y a construir la carretera que pretendía realizar en el terreno que este ocupaba, lo que evidencia que, tal como se alega, el recurrente satisfizo parte de los intereses de la recurrida en esa negociación.

En efecto, las inversiones acreditadas al recurrente fueron registradas al amparo del antiguo artículo 202 de la Ley núm. 1542-47, sobre Registro de Tierras, que disponía que: “El dueño de las mejoras que se levanten en tierras registradas con el consentimiento del dueño de las mismas, podrá obtener el registro de dichas mejoras en la forma siguiente: el dueño de terrenos registrados entregará al Registrador de Títulos un documento debidamente legalizado, en el cual expresará su consentimiento al registro de dichas mejoras en los terrenos registrados a su nombre”, lo cual fue reconocido por la propia Miniari, S.A., en el contrato al admitir que Manuel Emilio Gómez Pión las fomentó y ocupaba el terreno con autorización de Central Romana Corporation y además, figura en el duplicado del dueño de las mejoras sometido a los jueces de fondo que dicho registro también se amparaba en una decisión del Tribunal Superior de Tierras, lo que implica necesariamente que dicho señor era titular de un derecho de propiedad consolidado sobre las aludidas mejora que fue adquirido de buena fe.

En ese tenor, es evidente que el derecho a la propiedad de las mejoras adjudicado a Manuel Emilio Gómez Pión constituía un límite legítimo al derecho de propiedad del dueño del terreno sobre el cual fueron construidas y que era oponible a terceros y sobre todo a Miniari, S.A., tanto en virtud de los efectos propios de su registro como por el hecho de que esta sociedad reconoció haber adquirido esos terrenos con conocimiento de su situación jurídica, por lo que no podía desconocer esos límites posteriormente debido a que conforme al artículo 1614 del Código Civil, la cosa vendida se entrega en el estado en que se encuentra al momento de la venta.

En conclusión, a juicio de esta jurisdicción, la alzada hizo una errónea aplicación del artículo 555 del Código Civil al considerar que en estas circunstancias las recurridas podían desconocer los derechos legítimamente adquiridos por el recurrente y desalojarle y demoler la mejoras construidas en forma unilateral, motivo por el cual procede acoger el presente recurso y casar con envío la sentencia impugnada.

Cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación; en tal virtud, procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; 1351 del Código Civil y 823 y 969 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

ÚNICO: Casa la sentencia civil núm. 891/2014, dictada el 24 de octubre de 2014 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones, por los motivos expuestos.

Firmado: Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. 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.

www.poderjudici