

SENTENCIA DEL 11 DE FEBRERO DEL 2004, No. 17

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 24 de marzo del 2003.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Deyanira Vizcaíno y Leonel Vizcaíno.

Abogado: Lic. Efraín Arias Valdez.

Recurrida: Fátima Hiraldo Vizcaíno.

Abogados: Licdos. Onzalezwilton Orlando Lugo y Carmen Sobeida Peña Cruz.

CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.

Casa

Audiencia pública del 11 de febrero del 2004.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Deyanira Vizcaíno y Leonel Vizcaíno, dominicanos, mayores de edad, cédulas de identidad y electoral Nos. 003-0028270-4 y 003-0028270-3, respectivamente, domiciliados y residentes en Baní, Provincia Peravia, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 24 de marzo del 2003, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 23 de mayo del 2003, suscrito por el Lic. Efraín Arias Valdez, cédula de identidad y electoral Nos. 003-0017260-8, abogado de los recurrentes Deyanira Vizcaíno y Leonel Vizcaíno, 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 8 de julio del 2003, suscrito por los Licdos. Onzalezwilton Orlando Lugo y Carmen Sobeida Peña Cruz, cédulas de identidad y electoral Nos. 003-0031704-7 y 003-0008414-2, respectivamente, abogados de la recurrida Fátima Hiraldo Vizcaíno;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 28 de enero del 2004, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, 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 (nulidad de contratos de venta), en relación con la Parcela No. 274 del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Baní, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 27 de julio de 1999, su Decisión No. 81, cuyo dispositivo aparece copiado en el de la sentencia ahora impugnada; b) que sobre los recursos de apelación interpuestos, el Tribunal Superior de Tierras, dictó el 24 de marzo del 2003, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se declaran buenas y válidas en cuanto a la forma los recursos de apelación interpuestos en fecha 27 de agosto de 1999, por el señor Luis Gonzaga Vizcaíno, por conducto de su abogado el Masuenase Ortiz José y los señores Deyanira Vizcaíno y Leonel Vizcaíno, por órgano de su abogado el Lic. Efraín Arias, contra la

Decisión No. 81 de fecha 27 de julio de 1999, en relación con una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela No. 274 del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Baní;

Segundo: En cuanto al fondo se rechazan los indicados recursos de apelación por improcedentes mal fundadas y carentes de base legal; y se rechazan en todas sus partes las conclusiones presentadas por los Licdos. Masuenase Ortiz José y Efraín Arias Valdez, en representación de los señores: Luis Gonzaga Vizcaíno, Deyanira Vizcaíno y Leonel Vizcaíno en sus respectivas calidades; **Tercero:** Se acogen parcialmente las conclusiones presentadas por las Dras. Ivelisse Meléndez de Polanco y Martha Manuel Pérez, en representación de la señora Fátima Hiraldo Vargas de Vizcaíno, por ser justas y reposar en base legal; **Cuarto:** Se confirma por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, la Decisión No. 81 de fecha 27 de julio de 1999, en relación con una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela No. 274, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Baní, cuya parte dispositiva es la siguiente: **1.-Primero:** Acoger la instancia de fecha 21 de abril de 1998, suscrita por la Dra. Yvelisse Meléndez Méndez, en representación de la señora Fátima Hiraldo de Vizcaíno; **2.- Segundo:** Declarar buena y válida la intervención voluntaria en el presente de la señora Deyanira Vizcaíno Bernabel; **3.- Tercero:** Se declaran nulas y sin ningún efecto jurídico las ventas consentidas en los actos bajo firmas privadas de fecha 3 de febrero y 10 de agosto de 1997, respectivamente, legalizadas las firmas por las Dra. Josefina Bernabel de Arias, notario público de los del número del municipio de Baní, otorgada por el señor Leonel Vizcaíno Bernabel y la de éste último otorgada a favor de la señora Deyanira Vizcaíno Bernabel, en relación con la parcela que nos ocupa; **4.-Cuarto:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Baní, cancelar la constancia anotada en el Certificado de Título No. 10536 del D. C. No. 2, del municipio de Baní, con una extensión superficial de 11.50 Mts² de frente, por 33.0 Mts². de fondo, expedida a favor de la señora Deyanira Vizcaíno Bernabel, en virtud de la venta contenida en el acto de fecha 10 de agosto de 1997, la cual se anula en virtud de lo dispuesto en el ordinal tercero de esta sentencia y se ordena además restituir la vigencia de la constancia anotada en el Certificado de Título No. 10536, expedida anterior de las ventas que por esta sentencia se ordenan cancelar, a fin de mantener el registro del derecho de propiedad sobre este inmueble a favor de su verdadero propietario, el señor Luis Gonzaga Vizcaíno Bernabel, dominicano, mayor de edad, casado, militar, portador de la cédula de identidad militar No. 003-36076, domiciliado y residente en la sección Peravia, del municipio de Baní, Prov. Peravia, Rep. Dom.”;

Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación del artículo 1399 y 1401 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación del artículo 174 de la Ley de Registro de Tierras No. 1542 y contradicción de fallo; **Tercer Medio:** Violación del artículo 88 de la Ley de Registro de Tierras No. 1542 y por haber sido dictada sin el número de jueces;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación propuestos, reunidos para su examen y solución por su estrecha relación, los recurrentes alegan en síntesis: a) que de acuerdo con las disposiciones del artículo 1399 del Código Civil: “la comunidad sea legal o convencional, empieza desde el día en que el matrimonio se ha contraído ante el oficial del Estado Civil. Que no puede estipularse que comience en otra época”; que en el presente caso se demostró que mediante el recibo expedido por el alcalde pedáneo de la época, que el señor Luis Gonzaga Vizcaíno adquirió el inmueble en discusión mucho antes de contraer matrimonio con la señora Fátima Hiraldo Vargas; que por tanto, al entender y decidir el Tribunal a-quo lo contrario ha incurrido en violación de los artículos 1399 y 1401 del Código Civil, por lo que la decisión recurrida debe ser casada; b) que la señora Deyanira Vizcaíno,

compro el inmueble al señor Leonel Vizcaíno, pagándole el precio convenido y que éste último a su vez lo había adquirido también por compra al señor Luis Gonzaga Vizcaíno, varios años antes; que como éste último había comprado el referido inmueble varios años antes de contraer matrimonio con la señora Fátima Hiraldo Vargas, lo que fue demostrado mediante el recibo expedido por el alcalde pedáneo de la sección de Peravia, el cual no fue ponderado por el tribunal, es evidente que los recurrentes son terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso, porque adquirieron al amparo de un certificado de título; que se ha incurrido también en contradicción de fallo, porque el Tribunal a-quo atribuye al señor Leonel Vizcaíno, reclamar como tercer adquirente de buena fe, cuando en realidad lo que se ha alegado es esa condición que la ha invocado y la tiene la señora Deyanira Vizcaíno; c) que mediante auto de fecha 24 de marzo del 2003, la Presidente del Tribunal Superior de Tierras, designó a los Magistrados Guillermina A. Marizán Santana y Néctor de Jesús Thoms Báez, para que en sustitución de los Magistrados Héctor Rosa Vasallo y Juan Antonio Fernández Pérez, integren dicho tribunal en el conocimiento y fallo del expediente; que éstos últimos no podían fallar el expediente porque no lo habían conocido, por lo que al ser decidido por ellos el asunto, se ha violado el artículo 88 de la Ley de Registro de Tierras, por lo que la sentencia impugnada debe ser casada;

Considerando, que en las motivaciones de la sentencia impugnada consta lo siguiente: “Que mediante el estudio de la decisión impugnada y de los demás documentos del expediente este tribunal ha comprobado los hechos y circunstancias siguientes: a) que en fecha 28 de septiembre de 1988 contrajeron matrimonio civil los señores Luis Gonzaga Vizcaíno Bernabel y la señora Fátima Hiraldo Vargas; b) que en fecha 29 de abril de 1991, el señor José Francisco Suárez, transfirió una porción de terreno con una extensión superficial de 11.50 metros lineales de frente por 33 metros lineales de fondo, dentro del ámbito de la Parcela No. 274 del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Baní, a favor del señor Luis Gonzaga Vizcaíno Bernabel, porción de terreno donde los esposos Luis Gonzaga Vizcaíno y Fátima Hiraldo Vargas, construyera su vivienda familiar; c) en fecha 3 de febrero de 1997, el señor Luis Gonzaga Vizcaíno Bernabel, le vendió a su hermano Leonel Vizcaíno Bernabel, el inmueble de referencia; mientras que, en fecha 10 de agosto del mismo año 1997, éste último le vendió el mismo inmueble a su hermana Deyanira Vizcaíno Bernabel, actos de ventas que fueron legalizadas las firmas por la Dra. Josefina Bernabel de Arias, notario público de los del número del municipio de Baní; d) en fecha 21 de abril de 1998, la señora Fátima Hiraldo de Vizcaíno, por la mediación de su abogada Dra. Ivelisse Meléndez Méndez, solicitó al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la designación de un Juez de Jurisdicción Original, para conocer de la nulidad de la venta hecha por su esposo sobre el inmueble objeto de la presente litis; designación hecha al efecto por auto dictado en fecha 2 de febrero del año 1999, al Juez de Jurisdicción Original residente en Baní, Dr. Freddy B. Geraldo, quien luego de hacer la instrucción correspondiente en fecha 27 de julio de 1999 dictó su Decisión No. 81, la cual es el objeto de los presentes recursos de apelación”;

Considerando, que también se expone en la decisión recurrida lo siguiente: “Que al examinar la decisión apelada, la documentación que la sustenta, la instrucción llevada al efecto y los hechos y circunstancias de la causa, así como los alegatos de las partes en litis, en relación con el inmueble de que se trata, este tribunal de alzada ha observado que el aspecto fundamental a que se contrae la presente litis, se contrae por una parte a que la señora Fátima Hiraldo Vargas de Vizcaíno, alega que el inmueble objeto de la presente apelación, es un bien que corresponde a la comunidad matrimonial que existe entre ella y su esposo el

señor Luis Gonzaga Vizcaíno y que él dispuso del mismo sin su consentimiento; mientras que por la otra parte, la señora Deyanira Vizcaíno Bernal, alegó, que ella compró al amparo de un certificado de título que tiene la garantía del Estado Dominicano y que es una tercera adquirente a título oneroso y de buena fe; este tribunal se ha formado su convicción en el sentido tal como lo ha alegado la señora Fátima Hiraldo Vargas de Vizcaíno, la porción de terreno de 11.50 metros lineales por 33 metros lineales, construida por el señor Luis Gonzaga Vizcaíno, dentro del ámbito de la Parcela No. 274, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Baní, es un bien que fue adquirido dentro de la comunidad matrimonial existente entre ellos y que siendo el mismo el asiento de la vivienda familiar no podía disponer el esposo sin el consentimiento expreso de la esposa común en bienes, en consecuencia los alegatos planteados por el apelante, señor Luis Gonzaga Vizcaíno carecen de fundamento jurídico, por lo que su recurso de apelación será rechazado por improcedente, mal fundado y carente de base legal como se dispondrá en el dispositivo de la presente sentencia. Que en cuanto al recurso presentado por los señores Deyanira Vizcaíno y Leonel Vizcaíno, por conducto de su abogado el Lic. Efraín Arias, en el que ambos alegan ser adquirentes de buena fe y a título oneroso, este tribunal estima, que comprobado el hecho de que los señores Luis Gonzaga Vizcaíno, Deyanira Vizcaíno y Leonel Vizcaíno, son tres hermanos, que se vendieron sucesivamente el referido inmueble sin que ninguno de los compradores haya entrado en posesión material del inmueble supuestamente comprado, y verificándose que en el último acto de venta de fecha 10 de agosto de 1997, aparece como vendedor el señor Luis Gonzaga Vizcaíno cuando en realidad éste ya le había vendido dicho inmueble a su hermano Leonel Vizcaíno Bernabel, según acto de venta de fecha 3 de febrero del mismo año 1997, y que observándose además, que debajo de la firma de Luis Gonzaga Vizcaíno, también aparece la firma de su hermana Deyanira Vizcaíno Bernabel, es evidente, que ambos hermanos no pueden pretender ser considerados como terceros adquirentes de buena fe y a título onerosos, habidas cuentas que sus actuaciones en las operaciones de ventas señaladas han puesto de manifiesto que los tres hermanos tenían conocimiento pleno de las maniobras dolosas que estaban envueltas en dicha operación, con el objeto de sacar el referido inmueble de los bienes que forman parte de la comunidad matrimonial existente entre los esposos Fátima Hiraldo Vargas de Vizcaíno y el señor Luis Gonzaga Vizcaíno, en consecuencia dicho recurso también será rechazado por falta de base legal”;

Considerando, que el examen de los memoriales tanto de casación como de defensa, ponen de manifiesto que ambas partes admiten y reconocen y así se demostró en la instrucción del asunto, que en el año 1986, el señor Luis Gonzaga Vizcaíno, adquirió por compra al señor José Francisco Suárez, una porción de terreno con una extensión superficial de 11.50 metros de frente por 33 metros de fondo, dentro del ámbito de la Parcela No. 274 del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Baní, operación por la cual el entonces Alcalde Pedáneo de la sección de Peravia, lugar donde se encuentra ubicada la parcela, le expidió un recibo como comprobante del pago del precio de dicha venta; que ese terreno lo adquirió el mencionado señor para construirle una vivienda a su madre, quien no quiso cambiar su residencia por lo que permaneció residiendo en el mismo sitio en donde hasta ese momento vivía; que posteriormente o sea, en fecha 28 de septiembre de 1988, el señor Luis Gonzaga Vizcaíno, contrajo matrimonio con la señora Fátima Hiraldo, y establecieron su domicilio en la porción de terreno aludida;

Considerando, que de los términos del artículo 1401 del Código Civil, resulta que “la comunidad se forma activamente de todos los inmuebles que adquieran los esposos durante el matrimonio”; que, de acuerdo con el artículo 1402 del mismo código “se reputa todo

inmueble como adquirido en comunidad, si no está probado que uno de los esposos tenía la propiedad o posesión legal anteriormente al matrimonio o adquirido después a título de sucesión o donación”;

Considerando, que en el mismo sentido el artículo 1404 del referido código dispone que: “Los inmuebles que poseen los esposos el día de la celebración del matrimonio no entran en comunidad”;

Considerando, que habiéndose demostrado que el señor Luis Gonzaga Vizcaíno, adquirió la porción de terreno en litis antes de la celebración de su matrimonio con la señora Fátima Hiraldo, era deber del Tribunal a-quo esclarecer tal hecho y establecer no solo la veracidad y certidumbre del mismo, sino también si las mejoras a las que fueron a vivir ambos esposos en dicha porción de terreno ya existían o si por el contrario fueron construidas con posterioridad a la celebración del matrimonio de ambos; que la investigación de esos hechos por el tribunal resultaban y resultan indispensables para determinar si en la especie se trata de un bien propio del esposo o de la comunidad que existe entre ambos; que al no hacerlo el Tribunal a-quo ha dejado su decisión sin motivos suficientes que justifiquen su dispositivo, por lo que la misma debe ser casada.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 24 de marzo del 2003, en relación con la Parcela No. 274 del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Baní, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; y envía el asunto por ante el mismo Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 11 de febrero del 2004, años 160E de la Independencia y 141E de la Restauración.

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