
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 19 de septiembre de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Elena Peña López.

Abogados: Licdos. Martín Alexis de León Lappost y a Ramón Abreu.

Recurrido: Bienvenido Santana.

Abogado: Lic. Pedro Livio Montilla Cedeño.

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 Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, 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 febrero de 2021**, año 177.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Elena Peña López, dominicana, mayor de edad, portadora de la licencia de conducir estadounidense núm. P500-200-62-710-0, domiciliada en el 3305, El Jardín, apartamento 5, Hollywood, Florida, Estados Unidos de Norteamérica, quien tiene como abogados constituidos a Martín Alexis de León Lappost y a Ramón Abreu, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 028-0036191-3 y 028-0008554-6, con estudio profesional abierto en la casa núm. 106, calle Dionisio A. Troncoso, esquina Gaspar Hernández, de la ciudad de Higüey y domicilio *ad hoc* en la suite núm. 205, segundo nivel, edificio profesional Plaza Naco, avenida Tiradentes esquina Fantino Falco, sector Naco, de esta ciudad.

En este expediente figura como recurrido, Bienvenido Santana, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0015093-6, domiciliado en la casa núm. 21, calle Gregorio Luperón, ciudad de Higüey, quien tiene como abogado constituido a Pedro Livio Montilla Cedeño, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0012280-7, con estudio profesional abierto en la calle José Audilio Santana núm. 63, de la ciudad de Salvaleón de Higüey y domicilio *ad hoc* en la primera planta del edificio Churchill V, núm. 5, suite 3-F, avenida Winston Churchill, ensanche La Julia, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 335-2016-SEEN-00382, dictada el 19 de septiembre de 2016 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo, copiado textualmente, dispone lo siguiente:

Primero: Rechazando el Recurso de Apelación propuesto por la señora Elena Peña López contra la Sentencia núm. 00537/2016, de fecha 19/04/2016, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, por los motivos expuestos; Segundo: Condenando a la señora Elena Peña López al pago de las costas del procedimiento y se ordena su distracción a favor y provecho del Dr. Pedro Livio Montilla Cedeño, abogado que ha hecho la afirmación correspondiente.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados los documentos siguientes: **a)** el memorial casación de fecha 25 de octubre de 2016 mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia impugnada; **b)** el memorial de defensa de fecha 18 de noviembre de 2016, donde la recurrida invoca sus medios de defensa y **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 27 de enero de 2017, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

B) Esta Sala, en fecha 25 de septiembre de 2019, celebró audiencia para conocer del indicado recurso, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; en la indicada audiencia ambas partes estuvieron legalmente representadas, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no suscribe la presente decisión debido a que no participó en su deliberación.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como recurrente, Elena Peña López, y como recurrido, Bienvenido Santana; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: a) en fecha 23 de junio de 2007, Bienvenido Santana, actuando en calidad de acreedor, y Germán Anselmo Galván Maldonado, actuando en calidad de deudor, suscribieron un pagaré notarial en el que el acreedor concedió al deudor un préstamo personal por el monto de RD\$9,933,500.00; b) Bienvenido Santana inició un procedimiento de embargo inmobiliario en perjuicio de su deudor, con el objetivo de cobrar el crédito contenido en dicho pagaré, el cual culminó con la sentencia núm. 119-2014, de fecha 4 de febrero del 2014, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, mediante la cual adjudicó el inmueble embargado al persiguiendo; c) Elena Peña López interpuso una demanda en nulidad de esa sentencia de adjudicación contra el persiguiendo y adjudicatario, Bienvenido Santana, alegando que ella era copropietaria del inmueble embargado en su calidad esposa común en bienes del deudor, que no consintió el pagaré contentivo de la deuda y que no le fueron notificados los actos del procedimiento de embargo, por lo que dicho procedimiento era irregular, ya que le fue despojado ilegalmente el inmueble en el que se encontraba establecida su vivienda familiar; d) dicha demanda fue rechazada por el indicado tribunal mediante sentencia núm. 537-2016, del 19 de abril de 2016, sustentándose en que el deudor figuraba como soltero en su cédula de identidad y electoral y como único propietario del inmueble embargado en el certificado de título; e) la demandante apeló la comentada decisión reiterando sus pretensiones a la alza; f) la corte *a qua* el rechazó el mencionado recurso mediante el fallo ahora recurrido en casación.

La sentencia recurrida se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

...En su recurso de apelación, la principal nota de agravio exhibida por la señora Elena Peña López es que nunca supo, ni de la existencia del crédito asumido por su esposo a través del instrumento notarial de fecha 23 de Junio del año 2007, ni mucho menos de la existencia de la sentencia de adjudicación hasta el momento que tuvo que abandonar el inmueble; que nunca supo que el inmueble estuviera sometido a un procedimiento de embargo inmobiliario; que no fue puesta en causa ni intimada al pago lo que constituye una falta grave del persiguiendo; que de las anteriores situaciones anhela la recurrente derivar de las mismas violaciones de prosapia constitucional como lo es: no haber sido escuchada de manera independiente e imparcial; no haber tenido un juicio público, oral y contradictorio en plena igualdad y con respecto al derecho de defensa y haberse violado en su contra el debido proceso de ley. Que respecto a los anteriores razonamientos expuestos por la recurrente, dice el recurrido por voz de su abogado constituido: "EN MÉRITO: a que no está en discusión el primer ni el segundo elementos arrojados por la recurrente ELENA PEÑA LÓPEZ, en el sentido de que no fue notificada ni escuchada, y de que no ha tenido

derecho a... un juicio público, oral y contradictorio, ya que el embargo inmobiliario practicado respecto del inmueble cuya adjudicación se cuestiona, fue dirigida contra el señor GERMÁN ANSELMO GALVÁN MALDONADO, quien por intervención de Instrumento Notarial Auténtico, denominado Pagaré Notarial, tomó prestada la suma de nueve millones novecientos treinta y tres mil quinientos (RD\$9,933,500.00) pesos dominicanos de manos del señor BIENVENIDO SANTANA, quien al comparecer portaba su cédula que lo identificaba como soltero, y así se hizo consignar en el acto suscrito por el deudor y su acreedor: Sigue aduciendo el recurrido: EN MÉRITO: a que la decisión del primer grado que se ataca por el recurso que apodera a esta honorable corte, rinde una información de importancia ineludible en sus motivaciones, cuando dice en el numeral 8, de su página 6, que: "...medida trabada sobre un bien inmueble registrado, de lo que se establece que no posee cargas ocultas, y que al momento de inscribir la hipoteca, figuraba únicamente a nombre de su deudor...", lo que es compatible con el principio de publicidad registral. 6.- La Corte al recoger las explicaciones del recurrido piensa que éste efectivamente no tenía porque emplazar o llamar a participar del procedimiento de embargo inmobiliario a una esposa de la cual no tenía conocimiento pues él había negociado con una persona cuyos documentos atestaban que era soltera y el inmueble embargado figuraba en el Registro de Título a su nombre; que como en la especie no se ha demostrado una colusión entre el prestamista y el deudor de la obligación que pudiéramos asimilar a un fraude contra los derechos de la esposa reclamante es deber de la jurisdicción proteger a este tercero de buena fe con fundamento a la trascendencia de la información que emana del Registro donde en parte alguna aparece la señora Peña López como codueña del inmueble embargado...

La recurrente pretende la casación total de la sentencia impugnada y en apoyo a sus pretensiones plantea los siguientes medios de casación: **primero:** violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y omisión de estatuir, motivos vagos e imprecisos; **segundo:** violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución y 37 de la Ley 834 del 1978; **tercero:** violación al derecho a la defensa; **cuarto:** desnaturalización de los hechos y documentos del proceso; **quinto:** falta de base legal.

En el desarrollo de sus cinco medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* no valoró en su justa dimensión los hechos de la causa ni los documentos aportados ni el fundamento de la demanda en nulidad de venta interpuesta por ella, la cual estaba sustentada en la nulidad de la venta de la cosa ajena que está sancionada por los artículos 215, 1421 y 1599 del Código Civil y 55 de la Constitución, por lo que incurrió en insuficiencia de motivos, violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución, desnaturalización de los hechos y documentos y falta de base legal; que dicho tribunal también desconoció el criterio sostenido por el Tribunal Constitucional en el expediente TC-04-2013-0051, en el sentido de que la mujer casada tiene derecho a pedir la nulidad de los actos de venta hechos por su marido aun cuando en el registro no aparezca asentado su nombre, siendo suficiente que su estatus civil sea el de casado bajo el régimen de la comunidad legal de bienes.

El recurrido pretende el rechazo del presente recurso y en apoyo a sus pretensiones alega, en síntesis, que la recurrente no fue puesta en causa en el procedimiento de embargo inmobiliario ejecutado porque, al momento de suscribir el pagaré notarial contentivo del crédito ejecutado, el señor Germán Anselmo Galván Maldonado se le presentó como soltero, tal como constaba en su cédula de identidad y electoral y como se hizo constar en el pagaré suscrito por él; además, en la certificación de registro de acreedor emitida posteriormente tampoco figuraba la existencia de su esposa, Elena Peña López; en consecuencia, es evidente que el recurrido no incumplió ninguna formalidad legal al omitir a dicha señora del procedimiento, sino que por el contrario, ejerció legítimamente su derecho de acreedor, ya que no estaba obligado a cuestionar la sinceridad de los documentos que le fueron presentados por su deudor ni a realizar mayores indagatorias para confirmar si el estado civil que figuraba en ellos era verídico; que la corte *a qua* ha hecho una buena apreciación de los hechos y ha aplicado el derecho en concordancia y apego a la mejor doctrina y jurisprudencia.

Con relación a la materia tratada, cabe destacar que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de

Justicia ha mantenido el criterio constante de que la sentencia de adjudicación pone término a la facultad de demandar las nulidades de fondo y de forma del procedimiento y que, con excepción del recurso de casación instituido en la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, una vez dictada dicha sentencia, la única vía para impugnar el procedimiento es mediante una demanda en nulidad cuyo éxito dependerá de que el demandante establezca que un vicio de forma ha sido cometido al procederse a la subasta o en el modo de recepción de las pujas, que el adjudicatario ha descartado a posibles licitadores valiéndose de maniobras que impliquen dádivas, promesas o amenazas o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del referido código procesal, criterio que incluso comparte el Tribunal Constitucional y al que la jurisprudencia más reciente ha agregado los supuestos en los que el juez apoderado del embargo subastó los bienes embargados sin decidir los incidentes pendientes y aquellos en los que se trabó el embargo inmobiliario en ausencia de un título ejecutorio.

La comentada postura jurisprudencial limita las causas de nulidad de una sentencia de adjudicación dictada sin incidentes a las relativas a vicios cometidos al momento de procederse a la subasta, excluyendo cualquier irregularidad de forma o de fondo del procedimiento que le precede, como lo son las nulidades relativas al título del crédito y la notificación de los actos de procedimiento anteriores a la lectura del pliego de condiciones, así como aquellas relativas a la publicación de los edictos, su notificación y demás actos posteriores a la lectura del pliego de condiciones puesto que, en principio, esas irregularidades deben ser invocadas en la forma y plazos que establece la ley procesal aplicable según el tipo de embargo inmobiliario de que se trate (ordinario, abreviado o especial), debido a que en nuestro país, el procedimiento de embargo inmobiliario está normativamente organizado en etapas precluyentes, por lo que, en principio, las referidas violaciones deben ser invocadas incidentalmente en el procedimiento de embargo en la forma y los plazos establecidos por los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, según corresponda, y no en ocasión de su demanda en nulidad de la sentencia de adjudicación con que culminó ese proceso ejecutorio.

Sin embargo, esta jurisdicción también ha reconocido, de manera excepcional, que dicha limitación solo alcanza a quienes han tenido la oportunidad de invocar las irregularidades cometidas con anterioridad a la celebración de la subasta admitiendo que las anomalías procesales del embargo inmobiliario sean planteadas como fundamento de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación cuando el demandante no ha podido ejercer su derecho de defensa oportunamente debido a una falta o defecto en las notificaciones que nuestra legislación procedimental pone a cargo del persigiente, o cuando, como en la especie la demandante es un tercera persona a quien no se le notificaron ninguno de los actos del embargo por lo que no formó parte del procedimiento ejecutado, circunstancias en las cuales no tienen aplicación las limitaciones establecidas en el criterio jurisprudencial reseñado.

En el caso concreto ahora juzgado se verifica que en la página 5 de la sentencia impugnada, la corte *a qua* expresó que la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación interpuesta por la actual recurrente estaba fundamentada en lo siguiente:

“En fecha Veintitrés (23) de Julio del año Dos Mil Siete (2007), el señor Germán Anselmo Galván Maldonado contrajo una deuda con el señor Bienvenido Santana (Marcial Chicharrón), consistente en la firma del pagaré notarial, legalizado por el Dr. Enrique Caraballo Mejía, Notario Público de los del Número para el Municipio de Higüey, comprometiendo así su patrimonio personal. Que en el caso de la especie, que la señora Elena Peña López, no pretende desconocer que existe una deuda entre el señor Germán Anselmo Galván Maldonado y el señor Bienvenido Santana (Marcial Chicharrón) por concepto de un préstamo personal, no comprometiendo el patrimonio indiviso de la comunidad legal que tiene con la Sra. Elena Peña López. A que con su actuaciones, el señor Bienvenido Santana (Marcial Chicharrón), ha causado grandes daños, tanto morales como materiales, en perjuicio del demandante, y su familia, lesionando y poniendo en peligro el patrimonio de la comunidad legal establecido mediante el vínculo del matrimonio, con la señora Elena Peña López. A que en audiencia de fecha cuatro (04) de febrero la señora

Elena López se solicitó al juez actuante un aplazamiento de la presente venta en pública subasta, ya que no tenía conocimiento de dicha deuda, y además en el pagaré notarial por el cual se embarga la propiedad, solo su esposo compromete su patrimonio personal y esa casa es propiedad de ambos ni había emitido un consentimiento, por lo que solicitó al Tribunal de Primera Instancia el aplazamiento de la venta en pública subasta, con el objetivo de tener un acercamiento con el persiguiendo y poder pagar la deuda, siendo así que al rechazar su solicitud se lesiona su sagrado derecho de defensa y su derecho a la propiedad. Es claro y evidente que la propiedad embargada no ha sido dada como garantía hipotecaria o préstamo de alguna naturaleza si no que es con un pagaré notarial en donde el señor German Anselmo Galván Maldonado, tomó préstamo comprometiéndolo su patrimonio personal, en ningún momento los bienes de la comunidad.”

Del la revisión del acto contentivo de esa demanda, aportado en casación, a saber, el núm. 1200/2014, del 16 de octubre de 2014, instrumentado por Wander M. Sosa Morla, se advierte que lo reseñado por la alzada constituye una transcripción textual de lo expuesto por la recurrente en su acto de demanda, lo que pone de manifiesto que, contrario a lo alegado, dicho tribunal no desnaturalizó su contenido ni desconoció o alteró su fundamento.

En la sentencia impugnada también consta que la corte rechazó las pretensiones de la recurrente reiterando el criterio sostenido por el juez de primer grado en el sentido de que el estado marital y la copropiedad invocada por la demandante no eran oponibles al acreedor persiguiendo habida cuenta de que su deudor figuraba como soltero en su cédula de identidad y electoral y este constaba como único propietario del inmueble embargado en el registro inmobiliario correspondiente, por lo que, no habiéndose demostrado la existencia de ninguna colusión entre el prestamista y el deudor, su deber era proteger los derechos adquiridos por el demandado como tercero de buena fe.

En ese sentido es preciso señalar que, en consonancia con lo juzgado por la corte *a qua*, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia ha estatuido que si al momento de la firma del contrato de hipoteca, el deudor figura como soltero y único propietario del inmueble dado en garantía en la documentación pertinente, como por ejemplo, su cédula de identidad y electoral, el certificado de títulos del inmueble, la solicitud de préstamo o cualquier otro documento suscrito por la parte deudora en el que se afirme que es soltero o soltera, la parte acreedora no puede conocer ni verificar si su estado civil es distinto a lo consignado, por lo que debe asumir que el estado civil y conyugal declarado se corresponde en apariencia a la verdad, y por lo tanto, si eventualmente se demuestra lo contrario es necesario presumir que ha actuado de buena fe; en consecuencia, en aplicación de lo establecido en el artículo 1165 del Código Civil, la convención así pactada es válida y debe mantenerse como tal sin que esto comporte una trasgresión a la normativa civil en sus artículos 1421, 1134, 1135 y 1165 del mencionado código.

Igualmente, se ha juzgado que si en el sistema de publicidad registral no consta que (el inmueble embargado) se trata de un bien en copropiedad o que forma parte de una comunidad matrimonial y en el certificado de título el deudor embargado aparece con el estado civil de soltero, debe considerarse que la parte adjudicataria es un tercero adquirente a título oneroso y de buena fe, cuyo derecho debe ser protegido.

En efecto, aunque en nuestro derecho la propiedad no se adquiere mediante el registro inmobiliario, sino a través de los modos instituidos en nuestra legislación civil, tales como la sucesión o los contratos civiles que anteceden y avalan este sistema registral, entre otros, las convenciones sobre derechos reales inmobiliarios registrados, solo son oponibles frente a terceros una vez se inscriben en el Certificado de Título correspondiente o sus registros complementarios, con lo que adquieren eficacia absoluta o *erga omnes* en razón de que el derecho de propiedad sobre un inmueble es un derecho real cuya existencia y titularidad es acreditada por el Certificado de Título de conformidad con lo establecido en la Ley núm. 108-05, del 23 de marzo de 2005, sobre Registro Inmobiliario.

Así lo disponen especialmente los artículos 90 y 91 de dicha Ley, conforme a los cuales: “El registro es

constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude. El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente. Sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados, a excepción de los que provengan de las leyes de Aguas y Minas”; “El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo”, en virtud de los cuales esta jurisdicción ha sostenido el criterio de que: “conforme las previsiones del artículo 90 de la referida norma, los derechos que no figuran inscritos no son oponibles ni pueden surtir efecto frente a terceros”.

Asimismo, esta jurisdicción también ha sostenido que: “ante los casos en que cualquiera de los cónyuges haya procedido sobre bienes de la comunidad sin autorización del otro, en modo alguno puede responder el acreedor hipotecario de buena fe frente a este, sino el cónyuge que comete la acción frente al otro cónyuge, pues así lo ha establecido el art. 1419 del referido texto legal —modificado por la Ley núm. 189-01— cuando dispone que *“Pueden los acreedores exigir el pago de las deudas contraídas por la mujer, tanto sobre sus propios bienes, los del marido o de la comunidad, salvo la recompensa debida a la comunidad o la indemnización”*, por lo que la convención así pactada es válida y debe mantenerse como tal, puesto que, como hemos referido, la entidad financiera actuó de buena fe en cuyo caso la convención así suscrita es válida y no podía afectar los derechos adquiridos por ésta”.

Para estos casos, el legislador ha instaurado la figura de la recompensa como una garantía respecto al cónyuge cuyos bienes han sido tomados de la masa de la comunidad en provecho del otro, disponiendo en el artículo 1437 del Código Civil, lo siguiente: *“se debe la recompensa, siempre que se haya tomado de la comunidad una suma, ya sea ésta para pago de deudas o cargas personales a cualquiera de los cónyuges, tales como el valor o parte del valor de un inmueble que es de su propiedad, o liberación de servidumbres reales; o bien para la reivindicación, conservación y mejora de sus bienes personales, y generalmente siempre que uno de los esposos ha sacado algo de la comunidad en provecho propio”*.

Por lo tanto, es evidente que tal como lo consideró la corte *a qua*, el derecho de copropiedad invocado por la demandante en su calidad de esposa común en bienes del deudor no es oponible ni puede afectar los derechos adquiridos onerosamente y de buena fe por el acreedor persiguiendo y adjudicatario del inmueble que actuó a la vista de la documentación en la que su deudor figuraba como soltero y único propietario del inmueble hipotecado, tomando en cuenta que: “la seguridad jurídica impone, no solo el reconocimiento por parte de los tribunales de las prerrogativas a que da lugar la culminación de los procesos de embargo en protección de los licitadores-adquirientes, cuando estos actúan a título oneroso y de buena fe, sino también la obligación de proteger el derecho de propiedad de los terceros cuando es vulnerado en tales procesos... (por lo tanto) si efectivamente el licitador adjudicatario intervino en el procedimiento de embargo inmobiliario como un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso.... la nulidad de la venta hecha en perjuicio del embargado no podía afectar los derechos por él adquiridos... ”; de este modo, salvo que se invoque y se demuestre fehacientemente que el persiguiendo tenía conocimiento de la real situación conyugal del embargado y que actuó de mala fe en la suscripción del contrato de hipoteca y su ejecución, lo que no sucedió en la especie, dicho acreedor no estaba obligado a obtener el consentimiento de la demandante en la aludida convención ni a notificarle ninguno de los actos del procedimiento de embargo, cuya omisión en estas circunstancias no justifica la anulación de la adjudicación.

Cabe destacar que en la sentencia TC/0512/15, del 10 de noviembre de 2015, relativa al expediente TC-04-2013-0051, el Tribunal Constitucional juzgó que una unión marital de hecho genera derechos y obligaciones a condición de que no exista en forma paralela con el matrimonio de uno de sus integrantes, no obstante, si en el marco de esta relación también existió una sociedad de hecho pura y simple, de naturaleza contractual, en el que se fomentó un patrimonio común mediante el aporte de cada uno de los

miembros de esta pareja, en caso de disolución de esta última sociedad, cada uno tiene derecho a la retribución de sus aportes en proporción a su magnitud, criterio que no es contradictorio con el sostenido en este caso por la corte *a qua*.

En efecto, contrario a lo invocado por la recurrente, si bien en esa sentencia el Tribunal Constitucional reconoce la existencia de un derecho de copropiedad no registrado a favor de una parte en una sociedad contractual de hecho, la *ratio decidendi* de esa decisión, su fundamento esencial, no se centró en el principio de publicidad registral y la seguridad jurídica que impone, ni en establecer una excepción a dicho principio en perjuicio de los terceros adquirentes de buena fe, por lo que no se trata de un precedente constitucional vinculante y relevante para la solución del presente caso.

Además, dicho órgano constitucional ha defendido reiteradamente el principio de publicidad registral, previsto en el artículo 51.2 de nuestra Constitución, al juzgar que: “En virtud de lo que prescribía el artículo 174 de la Ley núm. 1542 de Registro de Tierras, así como lo prescrito en el párrafo II del artículo 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, las anotaciones que se registran en los certificados de títulos originales se reputan oponibles a las partes que aleguen tener algún derecho o vínculo jurídico sobre un inmueble registrado, por cuanto sobre los inmuebles registrados aplica el principio de que no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente inscritos, de ahí que se presuma su conocimiento... en el registro de los inmuebles no existe cargas ni gravámenes ocultos, se desprende de las características propias del Sistema Torrens instaurado en nuestro país desde el año mil novecientos veinte (1920)”

Por otro lado, también es cierto que el artículo 215 del Código Civil, modificado por la Ley núm. 855 del 1978, establece un régimen de protección especial para la conservación de la vivienda familiar al disponer que: “*los esposos no pueden, el uno sin el otro, disponer de los derechos sobre los cuales esté asegurada la vivienda de la familia, ni de los muebles que la guarnecen*”, haciendo notorio el interés del legislador de exigir el consentimiento expreso de ambos cónyuges para la enajenación del inmueble que constituye la vivienda familiar sin importar el régimen matrimonial del que se trate o si es una unión marital de hecho, con el propósito de contrarrestar las actuaciones de cualquiera de los esposos que pudiera culminar con la privación de esta vivienda, que por estar destinada a ser el lugar donde habita la familia, se diferencia de los demás inmuebles que conforman la masa común o los bienes propios, por cuanto confiere estabilidad y seguridad de morada a la familia, como institución básica y núcleo fundamental de la sociedad.

No obstante, a pesar de las alegaciones de la recurrente contenidas en su acto de apelación en el sentido de que el hogar de su familia se encontraba establecido en el inmueble embargado, ni en la sentencia impugnada ni en la decisión dictada en primer instancia ni en los demás documentos aportados al expediente, consta que ella haya demostrado a los jueces de fondo que el inmueble embargado constituía la vivienda familiar en los términos del artículo 215 del Código Civil, por lo que los agravios invocados en ese sentido no pueden dar lugar a la casación de la sentencia impugnada, puesto que sin desmedro de la tutela especial conferida a esta vivienda, el hecho de que el inmueble embargado este destinado a este fin es una cuestión fáctica que debe ser establecida y comprobada por ante las jurisdicciones de fondo.

Finalmente, el examen integral de la sentencia impugnada revela que esta contiene una relación completa de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y evidencian que la corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede desestimar los medios examinados y rechazar el presente recurso de casación.

Procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento conforme a lo establecido en el artículo 65, numeral 1 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación.

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; 711, 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil; 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; 215, 1134, 1135, 1165, 1421, 1419 y 1437 del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Elena Peña López contra la sentencia civil núm. 335-2016-SS-00382, dictada el 19 de septiembre de 2016 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a Elena Peña López al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del abogado del recurrido, Pedro Livio Montilla Cedeño, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estevez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici