

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 58

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de mayo de 2017.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Cristina Luisa Batista Castro.
Abogados:	Lic. Antonio Bautista Arias y Licda. Rosabel Morel Morillo.
Recurrido:	Banco de Reservas de la República Dominicana.
Abogados:	Licdos. Luis Miguel Jazmín de la Cruz y Cabrini Colasa Antigua Díaz.

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Cristina Luisa Batista Castro, contra la sentencia núm. 1398-2017-S-00105, de fecha 29 de mayo de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

1. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 10 de agosto de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Antonio Bautista Arias y Rosabel Morel Morillo, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0062462-6 y 087-0018830-6, con estudio profesional, abierto en común, en la oficina “Bautista Arias Consultores Jurídicos”, ubicada en la avenida Dr. Delgado núm. 34, apto. 302, tercer nivel, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Cristina Luisa Bautista Castro, dominicana, tenedora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1495896-0, domiciliada y residente en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 28 de septiembre de 2017, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Luis Miguel Jazmín de la Cruz y Cabrini Colasa Antigua Díaz, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 065-0022850-4 y 001-1866629-6, con estudio profesional, abierto en común, en la avenida Abraham Lincoln núm. 1003, torre empresarial Biltmore I, *suite* 607, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos del Banco de Reservas de la República Dominicana, institución bancaria organizada de acuerdo con la Ley núm. 6133-62, de fecha 17 de diciembre del 1962 y sus modificaciones, con domicilio social en la calle Isabel la Católica, edificio núm. 201, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por la gerente de bienes adjudicados María Eugenia Lara Puello, dominicana, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0088248-9, del mismo domicilio de su representada.

3. Mediante dictamen de fecha 8 de octubre de 2020, suscrito por la Licda. Ana María Burgos, la

Procuraduría General de la República estableció que procede rechazar el recurso de casación.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

5. La magistrada Nancy I. Salcedo Fernández no firma la presente decisión, por haberse deliberado con anterioridad al 6 de abril de 2021, fecha en la cual se integró como jueza miembro de esta Sala.

II. Antecedentes

6. En ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad parcial de dación en pago por comunidad de bienes, incoada por Cristina Luisa Batista Castro contra el Banco de Reservas de la República Dominicana, referente al inmueble identificado como Parcela núm. 127-B-1-Ref.-A-2-29-4-Sub.-34, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 20160487, de fecha 8 de febrero de 2016, que rechazó el fondo de la litis, condenando a la parte demandante al pago de las costas y canceló los asientos registrales correspondientes a la inscripción provisional y precautorias del proceso judicial.

7. La referida decisión fue recurrida en apelación por Cristina Luisa Batista Castro, dictando la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1398-2017-S-00105, de fecha 29 de mayo de 2017, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA, bueno y válido, en cuanto a la forma, el presente recurso de apelación incoado por Cristina Luisa Batista Castro, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1495896-0, debidamente asistida por los letrados Lidos. Antonio Bautista Arias y Rosabel Morel Morillo, en contra de la sentencia marcada con el número 20160487, dictada en fecha 8 de febrero del 2016 por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras del Jurisdicción Original del Distrito Nacional, a propósito de la demanda original en Litis Sobres Derechos Registrados, por haber sido canalizado a la luz de los cánones procedimentales aplicables a la materia. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA la misma, atendiendo a las motivaciones de hecho y de derecho desarrolladas en la parte motivacional de la presente sentencia. En consecuencia, CONFIRMA el dispositivo de la citada sentencia recurrida, marcada con el número 20160487, dictada en fecha 8 de febrero del 2016 por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, supliéndola en sus motivos. **TERCERO:** COMPENSA las costas procesales, conforme se ha explicado anteriormente. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria de este tribunal notificar esta decisión al Registro de Títulos de San Cristóbal, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; así como al Director Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada (sic).

III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación a Ley 189-01, de fecha 22 de noviembre de 2001. **Segundo medio:** Contradicción de motivos (sic)”.

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

9. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008,

esta Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

10. Para apuntalar sus dos medios de casación, los que se examinan de forma reunida por su estrecha vinculación y por resultar más útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en la violación a la Ley núm. 189-01, que modificó el artículo 1421 del Código Civil y que establece la administración compartida entre el marido y la mujer, por lo que estos pueden vender, enajenar o hipotecar con el consentimiento de ambos, al validar el contrato de dación en pago de fecha 7 de abril de 2006, en el que José Andrés Martínez cedió a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana los inmuebles objeto de la presente litis, sin el consentimiento de Cristina Luisa Batista Castro, esposa del cedente; asimismo, el tribunal *a quo* violó el artículo 189 de la Ley núm. 1542-47, modificada por la Ley núm. 108-05 que exigía por igual el requerimiento del consentimiento del cónyuge; que, por su parte, el artículo 224 del Código Civil y el artículo 8 de la Ley núm. 390-40 de 1940, relativos a la comunidad o sociedad de gananciales, indican que los bienes reservados entran en la partición del fondo común, por lo que, al construir junto con su esposo el condominio residencial Don Andrés I, inmueble objeto de la litis, se requería el consentimiento de la hoy recurrente.

11. Sigue exponiendo la parte recurrente, que la sentencia hoy impugnada viola además de las normas antes indicadas, los artículos 1399, 1401 y 1404 del Código Civil, relativos a la comunidad; que con su fallo, el tribunal *a quo* incurrió en contradicción de motivos, ya que por un lado reconoce que la recurrente se encontraba casada con el cedente José Andrés Martínez Castillo al momento de convenirse el contrato de dación en pago, pero por otro lado el tribunal *a quo* sugiere que ella proceda a la disolución matrimonial y partición de bienes para poder perseguir la nulidad del acto de dación en pago, atacado en la presente litis, situación totalmente contraria al razonamiento lógico, ya que Cristina Luisa Batista Castro es, conjuntamente con su esposo José Andrés Martínez, copropietaria de los inmuebles cedidos y coadministradora de los bienes de la comunidad, por lo que solicita la casación de la sentencia impugnada por los vicios invocados.

12. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que se transcriben textualmente como sigue:

“[...] este tribunal de segundo grado observa que, contrario a lo que retuvo el primer juez, los inmuebles que sirvieron de objeto de la dación en pago criticada al efecto fueron erigidos durante la vigencia del matrimonio alegado. Esto así, según pone de manifiesto la cronología de los hechos documentados en la especie. Justamente, el acto de dación en pago es de fecha 7 de abril del 2006, precisando dicha contratación cada unidad funcional y cada inmueble que era parte de aquella negociación. Pero el matrimonio denunciado, según el acta del estado civil depositada, fue en fecha 10 de febrero del 2001; es decir, la unión matrimonial fue celebrada cinco años antes de la suscripción del contrato de dación en pago. Independientemente de que, tal como ha sostenido la parte recurrida, la Resolución dictada en fecha 19 de julio 2004 por el Tribunal Superior de Tierras, mediante la cual se constituyó bajo el régimen de condominio la parcela en la cual fueron erigidos los apartamentos en cuestión, solamente indique al señor José Andrés Martínez: conforme al sistema vigente, todo cuanto sea adquirido o suscrito durante el régimen de comunidad legal, entra en la misma, a menos que opere alguna nulidad que deje sin efecto la actuación en concreto” (sic).

13. El tribunal *a quo* sigue indicando los motivos que se transcriben textualmente como sigue:

“Que a partir de lo anterior, huelga aclarar que no consta en la glosa procesal que se haya disuelto el sistema de la comunidad fomentada entre las partes, para a partir de ello reclamar el 50% de ley. La lógica jurídica sugiere proceder a la partición de rigor y luego distribuir el resultado de dicha partición entre los copropietarios, en este caso entre las personas que estuvieron matrimoniadas. En el ámbito moral, si fuere el caso, estaría severamente reñido el proceder de un cónyuge, sin el consentimiento de su pareja, de disponer de bienes de la comunidad de manera inconsulta. Pero en el ámbito jurídico, en el Derecho positivo que nos rige, reiteramos, las reglas sugieren que la parte que cuestione la actuación alegadamente inconsulta de su pareja, promueva primero la disolución matrimonial y la consecuente

partición para entonces perseguir la nulidad de la transacción (venta, dación en pago, etc.) que afecte la porción que le corresponda. En efecto, antes de la referida disolución y de la partición, la masa está en estado de indivisión. No es que dejemos de reconocer legitimidad a la parte recurrente para accionar en justicia, ya que en su condición de esposa es razonable que le interese la suerte de la masa formada durante el matrimonio; esa legitimidad la dota del interés jurídico que la hace admisible en su acción recursiva, en el ámbito de los presupuestos procesales de la acción, pero como se ha dicho, respecto de la porción que corresponda a cada esposo, para a partir de ello anular un 50%, sin una partición materializada, carece de sostenibilidad tal pretensión. Y es que, siendo un aspecto inherente a la pareja, la parte afectada -luego de demandar la disolución y la partición correspondiente- ha de demandar la nulidad del acto criticado y en repetición contra el esposo que ha dispuesto inconsultamente de bienes de la masa. Todo sin afectar terceros acreedores de buena fe" (sic).

14. Sigue fundamentado el tribunal *a quo*, para sustentar su fallo, los motivos que se transcriben textualmente como sigue:

"Que razonar en sentido contrario a lo esbozado precedentemente, daría pie a posibles confabulaciones en contra de acreedores, mediante la estrategia de anular un 50% de la garantía constituida para asegurar el pago de la deuda asumida por los esposos. Justamente, es de interés poner en perspectiva aquella decisión de la Suprema Corte de Justicia que dispuso que es anulable hasta un 50% la transacción que haga un esposo sin el consentimiento del otro. Ello debe ser así, como se ha explicado, cuando previamente se ha disuelto la relación matrimonial y se ha procedido a la partición de rigor: como consecuencia de dicha nulidad que, en rigor jurídico, sería una verdadera inoponibilidad, el esposo que haya procedido ilegítimamente debe repetir la parte que corresponda al demandante en nulidad. Que en interés de distinguir entre una coadministración, pura y simple, de la comunidad de bienes y la copropiedad, luego de disolver la unión y de partirse los bienes fomentados al efecto, esta alzada ha juzgado lo siguiente: "Propicia es la ocasión para, en acopio de los preceptos legales y constitucionales vigentes, establecer una distinción jurídica entre la copropiedad y la coadministración de los bienes de la masa conyugal. En efecto, la primera cuestión alude -concretamente- a una propiedad compartida, al margen de los regímenes matrimoniales; en ésta (copropiedad) cada propietario puede disponer de su porción cuando lo estime pertinente, ya que nadie está obligado a permanecer en estado de indivisión. Por otro lado, sobre el segundo precepto (coadministración), huelga aclarar que, en estricto rigor jurídico, no debe disponer ningún cónyuge de su porción antes que se promueva la partición de lugar. Cuando está vigente la unión matrimonial, rige la coadministración ejercida por ambos esposos, distinto a una copropiedad ordinaria, en la que cada aparte pudiera disponer de su derecho en cualquier momento. Por seguridad jurídica, la coadministración debe regir mientras dure el matrimonio. Esa es la tendencia, la cual es reflejada en la reforma propuesta en materia de derecho de familia" (sic).

15. De la valoración de los medios invocados y de los motivos transcritos anteriormente, se verifica que el caso en cuestión se limita en comprobar si existe o no violación a los textos legales invocados, por la falta de consentimiento de la cónyuge Cristina Luisa Batista Castro en un contrato de dación en pago otorgado por su esposo José Andrés Martínez, sobre bienes de la comunidad legal.

16. El artículo 1402 del Código Civil, modificado por la Ley núm. 189-01, establece: *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 adquirida después a título de sucesión o donación*; que, en ese orden, el artículo 1421 del Código Civil, modificado por la Ley núm. 189-01, establece: *El marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Pueden venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos*.

17. Los motivos que sustentan la sentencia impugnada dan cuenta que el tribunal *a quo* comprobó que al momento de realizarse el acto de dación en pago de fecha 7 de abril del 2006, convenido por José Andrés Martínez a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana, legalizadas las firmas por la Lcda. Luisa Cabrera, notario público de los del número del Distrito Nacional, el cedente José Andrés Martínez se encontraba casado desde el 10 de febrero de 2001, con la hoy recurrente Cristina Luisa Batista

Castro y que los bienes cedidos pertenecen a la comunidad legal fomentados por ellos.

18. No obstante lo evidenciado por el tribunal *a quo*, este rechazó la litis alegando que para hacer que prosperara su solicitud de nulidad de un 50% de los bienes cedidos, la recurrente debió proceder previamente a la disolución del matrimonio y a la partición de la comunidad; sin embargo, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia estima, contrario a lo esbozado por el tribunal *a quo*, que esa solicitud no se fundamenta en una partición, sino en un derecho de copropiedad de bienes de la comunidad.

19. Asimismo, esta Tercera sala es del criterio que la tutela de un derecho reconocido por la ley a favor de cualquiera de los cónyuges que compruebe que sin su participación o consentimiento ha sido vendido, cedido o se ha realizado cualquier negocio jurídico de un bien de la comunidad, no puede estar supeditado a que estos inicien un proceso de disolución de la comunidad para poder accionar en justicia y solicitar la nulidad de un acto irregular que transgreda sus derechos.

20. En un caso similar, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha indicado que: *Todos los actos que realice el esposo antes de la partición definitiva de los bienes de la comunidad pueden ser impugnados por la esposa, sobre todo aquellos cuyo propósito consista en ocultar, distraer o disponer de los bienes de la comunidad en su perjuicio; que en ese orden, la Suprema Corte ha establecido por igual en cuanto a la ley que rige la materia ha indicado que: La Ley núm. 189-01 de fecha 12 de noviembre de 2001, coloca de manera definitiva en igualdad de condiciones a los esposos en la administración de los bienes que conforman el patrimonio familiar. Que de conformidad con los principios de derecho que gobiernan el régimen matrimonial de la comunidad de bienes, ha sido juzgado por la sala 1,, que la naturaleza jurídica de ese estatuto conyugal, en cuanto constituye un patrimonio económico, configura una genuina copropiedad de los esposos, sujeta a determinadas reglas propias, que contribuyen a hacerla una institución sui géneris;*

21. El hecho mismo de que en el presente caso se trate de bienes indivisos de la comunidad legal, impedía realizar un contrato de dación en pago sin la participación de ambos cónyuges; que se hace necesario precisar, además, que la ley no realiza distinción para el otorgamiento del consentimiento de los cónyuges de los bienes pertenecientes a la comunidad, en bienes divisos o indivisos, ni su actitud ante la ley como copropietarios o copartícipes de la masa común; que el consentimiento de los cónyuges que estipula la ley es contundente, preciso y no está abierto a interpretaciones; únicamente se encuentra atenuado por el artículo 217 del Código Civil, que consagra que: *cada uno de los esposos tiene poder para celebrar, sin el consentimiento del otro, los contratos que tienen por objeto el mantenimiento y la conservación del hogar o la educación de los hijos; la deuda así contraída obliga al otro solidariamente [...]* y por otros principios esenciales como el tercer adquirente de buena fe, que busca garantizar la seguridad jurídica, hechos estos que no fueron establecidos por los jueces del tribunal *a quo* en la sentencia que se impugna y que, en consecuencia, esta Tercera Sala no puede ponderar.

22. Establecida la irregularidad del acto de dación en pago por falta del consentimiento de uno de los cónyuges copropietarios de la comunidad legal, era deber del tribunal *a quo* verificar la eficacia del documento y establecer los efectos correspondientes, lo que no hizo de manera eficiente.

23. Basado en los motivos y hechos verificados, esta Tercera Sala es del criterio que, tal y como aduce la parte recurrente, el tribunal *a quo* incurrió en los vicios invocados, procediendo acoger el presente recurso de casación y, en consecuencia, casar la sentencia recurrida.

24. Por mandato del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, el cual dispone que: *siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.*

25. Conforme con lo previsto en el artículo 65, numeral 3, de la referida ley de procedimiento de casación, el cual expresa que: *las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.*

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso y en virtud de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 1398-2017-S-00105, de fecha 29 de mayo de 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto a la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici