

SENTENCIA DEL 27 DE ENERO DE 2016, NÚM. 20

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 11 de septiembre de 2014.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Lidia Díaz Santos.
Abogada:	Licda. Yris Martínez Félix.
Recurrido:	Battle & Collado, S. A.
Abogados:	Licdas. Adelsi de los Milagros Germosen Malena, Ana Yajaira Beato Gil y Lic. Juan Francisco Morel Méndez.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 27 de enero de 2016.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Lidia Díaz Santos, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 053-0020362-6, domiciliada y residente en la calle Benito Monción núm. 17, de la ciudad de Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 11 de septiembre de 2014, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Yris Martínez Félix, abogada de la recurrente Lidia Díaz Santos;

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 22 de diciembre de 2014, suscrito por la Licda. Yris Martínez Félix, Cédula de Identidad y Electoral núm. 048-0014885-2, abogado de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 9 de enero de 2015, suscrito por los Licdos. Adelsi de los Milagros Germosen Malena, Juan Francisco Morel Méndez y Ana Yajaira Beato Gil, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0192030-0, 047-0054217-0 y 047-0162751-7, respectivamente, abogados de la recurrida Battle & Collado, S. A.;

Que en fecha 2 de diciembre de 2015, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 26 de enero de 2016, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a la magistrada Sara I. Henríquez Marín, Juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

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 Derechos Registrados (Nulidad de Contrato de Préstamos Hipotecario) en relación a la Parcela núm. 129 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Monseñor Nouel, dictó su sentencia núm. 00365-2012 de fecha 22 de junio de 2012, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara buena y válida, en cuanto a la forma, la presente demanda incoada por la señora Lidia Díaz Santos, a través de su abogada apoderada y constituida especial, la Licda. Yris S. Martínez Félix, por haber sido hecha en tiempo hábil y de conformidad con los estamentos legales que rigen la materia; **Segundo:** En cuanto al fondo, rechaza la presente litis sobre Derechos Registrados referente a la nulidad de contrato de préstamo Hipotecario interpuesto por la señora Lidia Díaz Santos, en contra de la entidad Batlle & Collado, S. A., por todas las motivaciones antes expuestas; **Tercero:** Condena a la parte demandante señora Lidia Díaz Santos, al pago de las costas del procedimiento con distracción y provecho del Lic. Juan Francisco Moreta, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Ordena a la secretaría del tribunal publicar, y notificar la presente sentencia a las partes envueltas en el presente proceso y comunicar esta decisión al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte y al Registrador de Títulos de Monseñor Nouel, para fines de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en el artículo 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, una vez hayan transcurrido los plazos correspondientes”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Declara, en cuanto a la forma, regular y válida el recurso de apelación de fecha 20 de marzo de 2013, interpuesto por la señora Lidia Díaz Santos, por mediación de su abogado apoderado Licda. Yris Martínez en contra de la sentencia 00365-2012 de fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil doce (2012), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Monseñor Nouel; **Segundo:** Rechaza, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por la señora Lidia Díaz Santos, por medio de su abogado apoderado en contra de la sentencia 00365-2012 de fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil doce (2012), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Monseñor Nouel, por los motivos expresados en el cuerpo de esta sentencia; en consecuencia, confirma la sentencia recurrida cuya parte dispositiva consta en otra parte de esta sentencia; **Tercero:** Condena a la parte recurrente señora Lidia Díaz Santos al pago de las costas del procedimiento con distracción a favor y provecho de las Licdas. Adelsi Germosén y Cintia Estrella, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso de casación los siguientes medios: **“Primer Medio”:** Contradicción de motivos y falta de base legal; **Segundo Medio:** Errónea aplicación de la ley, en cuanto al artículo 219 del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación y contradicción a la ley”;

Considerando, que en el desarrollo de los medios que propone la recurrente contra la sentencia impugnada, los cuales se examinan conjuntamente por convenir a la solución del caso, alega en síntesis, lo siguiente: “Que con las actas de nacimiento depositadas se demuestra que Dilia Díaz Santos procreó dos hijos, en unión consensual con el señor Ysidro Ferreira Eustaquio; que además, mediante el acto núm. 81 del 07 de septiembre de 2011, instrumentado por el Dr. Geraldino R. Fernández Díaz, se comprueba que Ysidro Ferreira vivió con la señora Dilia Díaz Santos en unión libre durante varios años en el inmueble objeto de la presente litis, por lo que no puede sostener el Tribunal a-quo que la señora Dilia Díaz no pudo reunir las características para establecer el reconocimiento de su relación consensual; que los esposos sólo pueden disponer de los muebles, por lo que la recurrida debió someter la documentación a un proceso de depuración para evitar el riesgo de su crédito como lo hace todo buen inversionista; que está prohibida la venta del bien que guarnece a la familia, sin embargo el tribunal de primer grado erróneamente empleó el artículo 219 para hacer aparecer a Batlle & Collado, S. A. como actuante de buena fe”;

Considerando, que el Tribunal a-quo del estudio de los documentos pudo comprobar los hechos siguientes: “a) Que el señor Ysidro Ferreira Eustaquio, suscribió un contrato de préstamo con garantía hipotecaria por la suma de RD\$300,000.00 con la entidad Batlle & Collado, S. A., cuya garantía es el inmueble que ampara el certificado de título núm. 0700013233, expedido el 06 de mayo de 2009; b) que el señor Ysidro Ferreira Eustaquio procreó dos

hijos con la señora Lidia Díaz Santos, según se evidencia por las actas de nacimiento depositadas; c) que dichos señores vivieron en unión libre durante varios años en el inmueble en cuestión, según consta en el acto de notoriedad núm. 81 de fecha 07 de septiembre de 2011, instrumentado por ante el Dr. Geraldino Rafael Fernández Díaz, Notario Público de los del Número para el Municipio de Bonaó; d) que la señora Lidia Díaz reside en el inmueble con sus dos hijos, los cuales son fruto de la unión consensual con el señor Ysidro Ferreira Eustaquio y la misma no tuvo conocimiento de la hipoteca contraída por su pareja sobre el inmueble en cuestión, hasta que le fuera notificado el mandamiento de pago; e) que el inmueble se encuentra registrado únicamente y exclusivamente a nombre de Ysidro Ferreira Eustaquio, tal y como consta en el certificado de título, además, dicho señor suscribió el contrato hipotecario como soltero y la documentación que presentó a la entidad financiera, como el certificado de título y su cédula de identidad y electoral también indican que es soltero”;

Considerando, que el Tribunal a-quo para rechazar el recurso de apelación, estableció: “Que según el artículo 544 del Código Civil, la propiedad es un derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos; que para probar los hechos y derechos alegados, las partes deben aportar todos los medios de prueba admitidos por nuestra legislación, tales como el testimonio, comparecencia personal, medidas técnicas, entre otras, que podría justificar las pretensiones de la señora Lidia Díaz Santos, pero no han sido presentadas en el caso para su valoración; que no ha probado el derecho de propiedad que le asiste sobre el inmueble objeto de la litis, sólo se ha limitado hacer uso de las mismas pruebas y alegatos presentados en primer grado; que además, expone el Tribunal a-quo, que el numeral 5 del artículo 55 de la Constitución, la unión singular y estable entre un hombre y una mujer, libres de impedimento matrimonial, que forman un hogar de hecho, genera derechos y deberes en sus relaciones personales y patrimoniales, de conformidad con la ley, sin embargo la señora Lidia Díaz no pudo probar reunir las características que la jurisprudencia ha establecido como punto de referencia para reconocimiento de su relación;

Considerando, que de la combinación de los artículos 1399 y 1402 del Código Civil, se infiere, que “la comunidad sea legal o convencional, empieza desde el día en que el matrimonio se ha contraído ante el oficial del estado civil, no puede estipularse que comience en otra época; que 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”;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha podido comprobar, que el hecho de que la señora Lidia Díaz Santos afirme que tiene una unión libre con el señor Ysidro Ferreira Eustaquio, depositando a tales fines el acto de notoriedad núm. 81 de fecha 7 de septiembre de 2011, no le da la presunción de comunes en bienes con dicho señor, como la que da el matrimonio; que por tanto, no se puede admitir la propiedad o co-propiedad de ella sobre el inmueble que alega se realizó un préstamo sin su consentimiento, máxime cuando el inmueble estaba registrado a nombre del señor Ysidro Ferreira Eustaquio en su condición de soltero; que producto de la oponibilidad y publicidad del estatus jurídico del inmueble en la cual figuraba como propietario la persona antes indicada, el contrato hipotecario consentido por Batlle & Collado, S. A., se realizó bajo las garantías de que en el sistema de registro no existen derechos ocultos, entendiéndose que frente al acreedor sólo era propietario el señor Ysidro Ferreira Eustaquio con su estado civil de soltero, todo en virtud de lo previsto en el artículo 103 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, por lo que los jueces del fondo al reconocer que Batlle & Collado, S. A. en su calidad de acreedora que obró como un tercero de buena fe y a título oneroso, y sobre la ausencia de depósito ante los jueces del Tribunal Superior de Tierras, de documento alguno sobre la existencia que demuestre ser co-propietaria o propietaria del inmueble de que se trata, frente al señor Ysidro Ferreira Eustaquio quien figura como único propietario del inmueble de referencia, el Tribunal a-quo realizó una correcta aplicación de la ley, sin incurrir en las violaciones alegadas; en consecuencia, procede rechazar los medios de casación examinados y con ellos el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Lidia Díaz Santos, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 11 de septiembre de 2014 en relación a la Parcela núm. 129 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Bonaó, Provincia Monseñor Nouel, cuyo, dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena a la recurrente al

pago de las costas y las distrae a favor de los Licdos. Ana Yajaira Beato Gil, Juan Francisco Morel Méndez y Adelsi de los Milagros Germosen Malena, abogados de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 27 de enero de 2016, años 172° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez. Mercedes A. Minervino A. Secretaria Genaral.

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, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici