

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 1° de octubre de 1998.

Materia: Civil.

Recurrentes: Alberto Apolinar Muñoz Betances y Jesús del Carmen Then Grullón.

Abogados: Dres. Ramón Antonio Then de Jesús y Rubén Dario Valdez García.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

Audiencia pública del 25 de enero de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por los señores Alberto Apolinar Muñoz Betances y Jesús del Carmen Then Grullón, dominicanos, mayores de edad, casado y soltero, comerciantes, portadores de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-0239258-6 y 001-0236679-6, domiciliados y residentes en el núm. 99 de la calle Manuel Arturo Machado, sector Villa Consuelo, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 291/98, de fecha 1ro. de octubre de 1998, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, 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, el cual termina: “Que procede casar la decisión de fecha 1ro. de octubre del año 1998, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 15 de diciembre de 1998, suscrito por los Dres. Ramón Antonio Then de Jesús y Rubén Dario Valdez García, abogados de la parte recurrente, Alberto Apolinar Muñoz Betances y Jesús del Carmen Then Grullón, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto la resolución núm. 732-2000, de fecha 14 de junio de 2000, dictada por la Suprema Corte de Justicia, la cual reza: “Primero: Declara el defecto de la recurrida Odalis Marilyn Márquez de Guzmán, en el recurso de casación interpuesto por Alberto Apolinar Muñoz Betances y Jesús del Carmen Then Grullón, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en fecha 1ro. de octubre de 1998;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana, es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 y 65 de la Ley núm. 3726, 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;

La CORTE, en audiencia pública del 21 de febrero de 2001, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 24 de enero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en función de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo en su indicada calidad, y a los magistrados Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta Sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 20 de mayo de 1940, 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: a) que con motivo de una demanda en nulidad de contrato de venta interpuesta por el señor Odalis Marilín Márquez contra los señores Alberto Apolinar Muñoz Betances y Jesús del Carmen Then Grullón, la Cámara Civil y Comercial de la Tercera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 18 de abril de 1996, la sentencia civil núm. 515/96, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "PRIMERO: RATIFICA, el defecto, pronunciado en audiencia en contra de los demandados SRES. ALBERTO APOLINAR BETANCES Y JESÚS DEL CARMEN THEN GRULLÓN, por falta de comparecer a la audiencia, no obstante haber sido legalmente citados y emplazados como manda la ley en materia procesar; SEGUNDO: ACOGE, modificadas las conclusiones de la demandante SRA. ODALIS MARILIN MÁRQUEZ, y, en consecuencia a) Declara, regular en la forma y válida en cuanto al fondo, la demanda de la especie; b) Declara, Nulo, y sin ningún valor ni efecto Jurídico, al Contrato de Venta de inmuebles, intervenido, entre JULIO MAXIMILIANO GUZMÁN LÓPEZ Y LOS SRES ALBERTO APOLINAR MUÑOZ BETANCES Y JESÚS DEL CARMEN THEN GRULLON, de fecha 1ro. de febrero del año 1995, legalizadas las firmas por el DR. RAMÓN ANTONIO THEN DE JESÚS, abogado Notario público de los del Numero del Distrito Nacional, por los motivos expuestos, se ordena al Registrador del D. N. cancelar los títulos Nos. 95-897 y 95-880; TERCERO: CONDENA a los demandados indicados al pago de las costas y distraídas en favor y provecho del DR. FAUSTO FAMILIA ROA, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad, se dispone la ejecución provisional de la presente sentencia; CUARTO: Comisiona al DR. FRANCISCO CÉSAR DÍAZ, de estrados (sic) de éste tribunal, para la notificar la sentencia"(sic); b) que no conformes con dicha decisión los señores Alberto Apolinar Muñoz Betances y Jesús del Carmen Then Grullón apelaron la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 110/96, de fecha 12 de junio de 1996, instrumentado por el ministerial Francisco César Díaz, alguacil de estrados de la Tercera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 291/98, de fecha 1ro. de octubre de 1998, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "PRIMERO: DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por Sres. Alberto Apolinar Muñoz Betances y Jesús del Carmen Then Grullón, contra la sentencia de fecha 18 de Abril de 1996, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Tercera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, pero lo RECHAZA en cuanto al fondo, y en consecuencia; SEGUNDO: CONFIRMA, en todas sus partes la sentencia impugnada, por las razones dadas anteriormente; TERCERO: CONDENA a los SRES. ALBERTO APOLINAR MUÑOZ BETANCES Y JESÚS DEL CARMEN THEN GRULLÓN, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en beneficio del DR. FAUSTO FAMILIA ROA, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad";

Considerando, que en su recurso de casación, los señores Alberto A. Muñoz Betances y Jesús del Carmen Then Grullón plantean los siguientes medios: "Primer Medio: Desnaturalización de los hechos: en cuanto a que obvia y no toma en cuenta pruebas irrefutables de acciones y documentos que establecen la no existencia de la comunidad matrimonial; Segundo Medio: Violación al derecho de defensa y al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; Tercer Medio: Falta de base legal; Cuarto Medio: Violación a los artículos 172, 186 y 194 de la Ley 1542 sobre Registro de Tierras y de los artículos 1394, 1401, 1402 y 215 del Código Civil, y 402 y 403 del Código de Procedimiento Civil";

Considerando, que en el desarrollo de su tercer y cuarto medios de casación, reunidos por su afinidad y conocidos en primer lugar en razón de la decisión que será otorgada al presente recurso, la parte recurrente invoca, entre otros argumentos, que los jueces de la corte incurrir en falta de base legal, dado el hecho de que confirmaron la anulación del acto de venta de inmuebles suscrito a su favor, en base a la supuesta convención matrimonial de fecha 6 de octubre de 1993, realizada ante la doctora Persia A. Peña Terrero, Notario Público, sin

tomar en cuenta que ese acto no puede ser oponible a tercero cualquiera, en este caso, a los recurrentes, compradores de buena fe, ya que no se hizo constar en el Registro Civil correspondiente, en el cual solo figuraba una hipoteca convencional, pero ninguna otra afectación, además, que quien lo vendía era soltero al adquirirlo y, por tanto, libre totalmente para su enajenación; que en tal sentido, la Ley núm. 1542 establece que el Certificado de Título es un documento obtenido de forma pública, oponible a todo el mundo, por tanto no podrá haber gravámenes o derechos ocultos, salvo los que sean convenidos por la ley; que una convención entre particulares, aunque sea auténtica, solo surte efecto contra dicho título y es oponible a terceros si ha sido inscrita en la forma que dicha ley establece, lo que no sucedió en la especie; que los artículos 185 y 186 de la referida ley establecen que todo acto que contenga afectación de la titularidad de un inmueble registrado estará sujeto a su registro en la oficina correspondiente, como ocurre con las convenciones que contengan cesión de los derechos de propiedad, tal como es el caso del supuesto contrato matrimonial; que el Certificado de títulos es un documento público y, por ser erga omnes, prevalece al convenio matrimonial referido y debió haber sido tomado en cuenta por la corte para su fallo en contra de los compradores de buena fe, recurrentes; que en resumen, es evidente que la corte debió tomar en consideración las pruebas materiales y documentales que demostraban que los referidos inmuebles no figuraban en la comunidad legal de bienes, tales como la certificación del Registrador de Títulos del Distrito Nacional, donde se demuestra la fecha de adquisición de los inmuebles y copia de los Certificados de Títulos núm. 95-879 y 95-880, que establecen que no había ni hay ninguna convención matrimonial ni enajenación de los mismos respecto de su propietario anterior, señor Julio Maximiliano Guzmán López;

Considerando, que de la revisión del fallo impugnado se pueden retener los siguientes hechos: a) que en fecha 5 de febrero de 1991, el señor Julio Maximiliano Guzmán López adquirió el derecho de propiedad sobre los solares 7 y 8 de la manzana 796, del distrito catastral núm. 1 del Distrito Nacional; b) que en fecha 06 de octubre de 1993, los señores Julio Maximiliano Guzmán López y Odalis Marilín Márquez suscribieron un acuerdo, mediante acto núm. 34 instrumentado por la notario público de los del número del Distrito Nacional, Dra. Persia A. Peña Terrero, mediante el cual declararon que contraerían matrimonio próximamente y que, entre otros bienes muebles e inmuebles, los solares 7 y 8 objeto del presente proceso, propiedad del señor Julio Guzmán, pasarían a formar parte de la comunidad matrimonial; c) que en fecha 15 de octubre de 1993, contrajeron matrimonio civil los señores Julio Maximiliano Guzmán López y Odalis Marilín Márquez, según acta de matrimonio núm. 2045, inscrita en el libro 613-A, folio 45, expedida por la Oficialía del Estado Civil de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional; d) que en fecha 1ro. de febrero de 1995, el señor Julio Maximiliano Guzmán López vendió los solares 7 y 8, antes descritos, a los señores Alberto Apolinar Muñoz Betances y Jesús del Carmen Then Grullón, mediante acto bajo firma privada, legalizadas las firmas por el notario público de los del número del Distrito Nacional, Dr. Ramón Antonio Then de Jesús; e) que en consecuencia, fueron expedidos por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, los certificados de títulos Nos. 95-879 y 95-880, de fecha 03 de febrero de 1995; f) que la señora Odalis Marilín Márquez interpuso demanda en nulidad de contrato de venta contra los señores Alberto Apolinar Muñoz Betances y Jesús del Carmen Then Grullón, fundamentada en que no había autorizado la venta y que los inmuebles formaban parte de la comunidad legal de bienes, por efecto de la convención suscrita entre ella y Julio Maximiliano Guzmán López en fecha 6 de octubre de 1993 y, por consiguiente, no podían ser vendidos sin su autorización; demanda que fue acogida mediante sentencia núm. 515/96 de fecha 18 de abril de 1996, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Tercera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; g) que no conformes con esa decisión, los señores Alberto Apolinar Muñoz Betances y Jesús del Carmen Then Grullón interpusieron recurso de apelación sustentado en que existía un acto suscrito en fecha 12 de junio de 1996 en que la recurrida en apelación desistía formalmente de la demanda inicial y de la sentencia recurrida, el que fue aceptado por el abogado concluyente; además, argumentaban en cuanto al fondo, en su escrito de conclusiones aportado ante la alzada, que debían ser considerados como terceros adquirentes de buena fe, en razón de no haberse publicitado el convenio matrimonial suscrito entre Odalis Marilín Márquez y su vendedor, Julio Guzmán López, y que, de todas formas, el indicado vendedor estaba en facultad de disponer del inmueble sin la autorización de la esposa, por aplicación del artículo 1421 del Código Civil dominicano; h) que la corte a qua decidió, mediante sentencia núm. 344 de fecha 09 de septiembre de 1997, rechazar el desistimiento, atendiendo a que fue el abogado de la parte recurrente quien promovió la solicitud, y que el abogado de la parte contraria se

había opuesto al mismo; en ese sentido, mediante la misma decisión, concedió plazos a las partes para producir memorial de apoyo a sus conclusiones; i) que posteriormente, con relación al fondo del recurso de apelación, la corte lo rechazó mediante la sentencia núm. 291/98 de fecha 01 de octubre de 1998, impugnada en casación;

Considerando, que para fundamentar su decisión, la corte concluyó: “Que no se trata en el presente caso, de acuerdo a la documentación que reposa en el expediente, de la venta por uno de los esposos, sin el consentimiento del otro, de la vivienda de la familia, ni de los bienes muebles que la guarnecen; que el artículo 215, en su párrafo cuarto y último del Código Civil no tiene, en consecuencia, aplicación en la especie; que se trata de la violación, por el señor Julio Maximiliano Guzmán López, de la prohibición formal contenida en la cláusula tercera de la convención matrimonial contenida en el acto, precitado, No. 34, de fecha 6 de octubre de 1993, instrumentado por la Dra. Persia A. Peña Terrero, abogado notario público de los del número del Distrito Nacional, en virtud de la cual el señor Julio Maximiliano Guzmán López “no podrá disponer sin el consentimiento expreso” de la señorita Odalis Marilin Márquez “en ninguna forma de los bienes muebles e inmuebles que formarán parte de la comunidad, a partir de la formalización y celebración del matrimonio”; que es la violación de dicha convención matrimonial la que hace nula y priva de efecto jurídico el acto de disposición a título oneroso, es decir, la venta de inmueble realizada, en la especie, por el señor Guzmán López”;

Considerando, que ciertamente, como lo han alegado los recurrentes en casación, el señor Julio Maximiliano Guzmán López, figuraba en los Certificados de Títulos que amparaban sus derechos como soltero, estado civil que ostentaba al momento de su adquisición; que no obstante lo expuesto, valoró la Corte a qua la existencia del acto núm. 34 de fecha 6 de octubre de 1993, en que los esposos establecían que los solares 7 y 8 ingresarían a formar parte de la comunidad matrimonial de bienes y que el esposo, propietario de los inmuebles, no podía enajenarlos sin la autorización de su esposa común en bienes;

Considerando, que de la revisión de la sentencia impugnada y de los documentos valorados por la Corte a qua se advierte que la parte recurrente en casación hizo valer ante dicha jurisdicción el argumento de que adquirieron el inmueble de que se trata en calidad de “compradores de buena fe”, en aplicación de lo establecido en el artículo 1165 del Código Civil; que, igualmente se advierte que, a pesar de la prohibición de venta invocada por la demandante original, contenida en la convención matrimonial suscrita entre ella y Julio Guzmán López, vendedor, dicho señor figuraba como soltero en el certificado de título relativo al inmueble vendido;

Considerando, que ante la situación valorada, desde la adopción de la ordenanza núm. 511 de 1920, que instituye un sistema de registro inmobiliario sustentado en el Sistema Torrens, y reproducida íntegramente al promulgar la Ley núm. 1542 de 1947, sobre Registro de Tierras, en República Dominicana “...el registro del inmueble en el Registro de Títulos correspondiente hace fe pública de la información contenida en el mismo” criterio sostenido conforme criterios jurisprudenciales vigentes;

Considerando, que por el contrario, los actos no registrados ante los órganos correspondientes, como el acto núm. 34 que fue validado por los jueces de la alzada, son considerados inter partes, es decir, que no producen efectos frente a terceros, por aplicación del artículo 1165 del Código Civil dominicano, que establece que “Los contratos no producen efecto sino respecto de las partes contratantes; no perjudican a tercero ni le aprovechan, sino en el caso previsto en el artículo 1121”; que esta falta de oponibilidad impide que ese tipo de actos puedan producir efectos frente a terceros ajenos a la relación contractual vigente, salvo que se publiciten conforme a los procedimientos correspondientes; que tratándose de derechos inmobiliarios registrados, la publicidad y oponibilidad a terceros le era otorgada con el registro del acto ante el Registro de Títulos correspondiente, para que fuera asentado en el Registro Complementario de los solares objeto del documento valorado; que por consiguiente, si en el original del Certificado de Título no se hizo constar la actualización del estado civil del señor Julio Maximiliano Guzmán López, ni que el inmueble se encontraba dentro de la comunidad legal de bienes, en virtud del acto validado por los jueces de fondo, esta situación no podía resultar oponible a terceros, como lo arguye la parte recurrente en casación;

Considerando, que adicionalmente, resulta pertinente establecer que, ante la existencia de documentación paralela, una de carácter erga omnes (Certificado de Título) y otra con oponibilidad inter partes (acto de

autorización de ingreso de los inmuebles a la comunidad matrimonial), prevalece la información consagrada en el órgano público, es decir, el Certificado de Título, documento que otorga todas las garantías de lugar, en atención a la fe pública de que goza el Registrador de Títulos, y al principio de legitimidad que acarrea su expedición;

Considerando, que tomando en consideración lo anterior, como lo ha indicado la parte recurrente en casación, atendiendo a que dicha parte contrató la compra del inmueble teniendo a la vista un certificado de título que establecía que el propietario era soltero, se constituye en un tercero a quien no le resultaba oponible el contenido de un acto no publicitado; que dicho análisis se imponía, en razón de que la seguridad jurídica conlleva la obligación de proteger el derecho de propiedad de los terceros cuando es vulnerado; que, en consecuencia, la corte a qua debió establecer, lo que no hizo, si efectivamente la parte hoy recurrente, constituía un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, en cuyo caso la nulidad de la venta no podía afectar los derechos por ella adquiridos;

Considerando, que por las razones antes expuestas, ha quedado evidenciado que la corte a qua, al decidir en la forma en que lo hizo, incurrió en las violaciones denunciadas por la recurrente en el medio de casación bajo examen, por lo que procede casar la sentencia impugnada sin necesidad de examinar los demás medios de casación propuestos;

Considerando, que en la especie, no procede estatuir sobre las costas procesales, porque la parte recurrida no depositó su memorial de defensa, ni la notificación del mismo, en la forma y en el plazo prescrito por el artículo 10 de la ley de casación, como consta en la Resolución núm. 732-2000 dictada el 14 de junio de 2000, por esta Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se excluyó a la parte recurrida, Odalis Marilín Márquez de Guzmán, del derecho a presentarse en audiencia a exponer sus medios de defensa, en el recurso de casación interpuesto por los hoy recurrentes.

Por tales motivos, Único: Casa la sentencia núm. 291/98, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, el 1 de octubre de 1998, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial del Distrito Nacional.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 25 de enero de 2017, años 173º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Dulce María de Goris, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Cristiana A. Rosario, Secretaria 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, Secretaria General, que certifico.