
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 14 de marzo de 2018.

Materia: Tierras.

Recurrente: Joaquina Soriano Martínez.

Abogado: Lic. Domingo O. Muñoz Hernández.

Recurridos: José A. La Paix Díaz y Pablo Danilo Luna Soto.

Abogado: Lic. José A. La Paix Díaz.

LAS SALAS REUNIDAS.

Rechazan.

Audiencia pública del 1° de mayo de 2019.
Preside: Mariano Germán Mejía.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación contra la sentencia número 201800082, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 14 de marzo de 2018, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

JOAQUINA SORIANO MARTÍNEZ, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1307851-3, domiciliado y residente en Estados Unidos de Norteamérica; quien tiene como abogado constituido y apoderado al LICDO. DOMINGO O. MUÑOZ HERNÁNDEZ, dominicano, abogado de los Tribunales de la República, portador de la cédula de identidad y electoral número 001-0527754-5, con estudio profesional abierto en el No. 34, de la calle Heriberto Núñez de la urbanización Fernández de esta Ciudad; lugar donde la recurrente hace formal y expresa elección de domicilio para todos los fines y consecuencias legales del presente recurso;

OÍDO:

Al alguacil de turno en la lectura del rol;

El dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Al Licdo. Domingo Muñoz Hernández, abogado de la parte recurrente, en la lectura de sus conclusiones

VISTOS (AS):

El memorial de casación depositado 05 de abril de 2018, en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual la parte recurrente interpuso su recurso de casación, por intermedio de su abogado;

El memorial de defensa depositado el 18 de abril de 2018, en la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, a cargo del Licdo. José A. La Paix Díaz, abogado constituido y parte co recurrida conjuntamente con el Sr. Pablo Danilo Luna Soto;

La Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997;

Los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, según lo dispone el artículo 15 de la Ley No. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley No. 156 de 1997, en audiencia pública del 26 de septiembre de 2018, estando presentes los jueces jueces Miriam Germán Brito, Francisco Antonio Jerez Mena, José Alberto Cruceta Almánzar, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz, Juan Hirohito Reyes Cruz, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Fran Euclides Soto Sánchez, Edgar Hernández Mejía y Robert Placencia Álvarez, jueces de esta Corte de Casación; y el magistrado Franklin Acosta; asistidos de la Secretaria General, conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha 10 de enero de de 2019, por el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó el auto mediante el cual llama se llama a sí mismo y en su indicada calidad y llama a los magistrados Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Ortega Polanco y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces de esta Suprema Corte, para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, según las Ley No. 684, de fecha 24 de mayo de 1934 y la Ley No. 926, de fecha 21 de junio de 1935;

Considerando: que la sentencia impugnada se origina en una litis sobre Litis Sobre Derecho Registrados, en relación con la Parcela No. 1-B-Ref.-A-537, del Distrito Catastral núm. 18, del Distrito Nacional, con relación a lo siguiente:

Los señores Joaquina Soriano Martínez y Pablo Danilo Luna Soto, contrajeron matrimonio en fecha 19 de abril de 1985, conforme extracto de acta matrimonio expedida por la Tercera Circunscripción de la Oficialía del Estado Civil del Distrito Nacional, registrada con el No. 871, libro 739, folio 72, del año 1985;

Según el contrato de compra venta de fecha 10 de enero del año 1998, legalizado por el Dr. José Francisco Matos y Matos, notario público, inscrito en fecha 11 de febrero del 1999, el señor Pablo Danilo Luna Soto, adquirió los derechos de propiedad sobre el inmueble que nos ocupa, parcela 1-B-REF.-A-537, DC 18, con una superficie de 195.60 metros cuadrados, amparado en el certificado de título No. 99-1324, en calidad de soltero, según se lee en la copia aportada;

Conforme Sentencia No. 2003-550-145, de fecha 12 de diciembre del año 2003, expedida por la Segunda Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, fue admitido el divorcio entre los señores Joaquina Soriano Martínez de Luna y Pablo Danilo Luna Soto, por la causa determinada de incompatibilidad de caracteres. Pronunciada por la Décimo Tercera Circunscripción de la Oficialía del Estado Civil de Santo Domingo Este, en fecha 27 de abril del año 2004;

En fecha 22 de marzo del año 2003, fue suscrito el contrato de compra venta del inmueble identificado como parcela 1-B-REF.-A-537, DC 18, con una superficie de 195.60 metros cuadrados, entre los señores Pablo Danilo Luna Soto (vendedor), y José Altagracia La Paix Díaz (comprador) ambos en calidad de solteros, inscrito en fecha 6 de abril del año 2004, amparado en el certificado de título No. 2004-3468;

Con motivo de la demanda en Litis sobre derechos registrados, de fecha 05 de abril de 2013, se argumenta que la venta suscrita sobre la parcela 1-B-REF.-A-537, DC 18, con una superficie de 195.60 metros cuadrados, entre los señores Pablo Danilo Luna Soto (vendedor), y José Altagracia La Paix Díaz, es simulada con la intención de distraer el inmueble de la comunidad;

Considerando: **que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella refiere consta que:**

- 1) Con motivo de lo expuesto en el “Considerando” que antecede, resultó apoderado el Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Tercera Sala;
- 2) En fecha 5 de abril de 2013, el referido Tribunal dictó su sentencia No. 20131538, cuyo dispositivo es el siguiente;

“Primero: En cuanto a la forma declara buena y válida la instancia que inicia este proceso, depositada en la Secretaría de este Tribunal, en fecha 27 del mes de enero del año 2010, por la señora Joaquina Soriano Martínez, representada por su abogado apoderado Lic. Domingo O. Núñez Hernández, por haber sido hecha conforme las normas procesales; Segundo: En cuanto a las conclusiones planteadas, acoge las conclusiones incidentales planteadas en audiencia de fecha 31 del mes de marzo del año 2010, por el Lic. José Altagracia La Paix Díaz, en representación de la parte demandada señor Pablo Danilo Luna Soto y José Altagracia La Paix Díaz, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia, en consecuencia; Tercero: Declara inadmisibles por la concurrencia en la especie de la autoridad de la cosa juzgada la instancia que inicia este proceso, depositada en la Secretaría de este Tribunal, en fecha 27 del mes de enero del año 2010, por la señora Joaquina Soriano Martínez, representada por su abogado apoderado Lic. Domingo O. Muñoz Hernández; Cuarto: Condena a la parte demandante, señora Joaquina Soriano Martínez, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del Lic. José Altagracia La Paix Díaz, sin distracción de las mismas por no haberse referido la contraparte en ese sentido; Quinto: Comunicarse esta decisión al Registro de Títulos del Distrito Nacional, por 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, para los fines de lugar, una vez adquiriera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada”;

- 2) Con motivo del recurso de apelación de que fue objeto esta última decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó, el 28 de febrero de 2014, la decisión que contiene el siguiente dispositivo:

“Primero: Por los motivos indicados precedentemente, se rechazan las conclusiones incidentales presentadas por la parte intimada, en la audiencia de fecha 23 de octubre del 2013, por falta de base legal; Segundo: Acoge en la forma y en el fondo el recurso de apelación, interpuesto en fecha 18 de junio de 2013, por la señora Joaquina Soriano Martínez, por órgano de su abogado el Lic. Domingo O. Muñoz Hernández, contra la sentencia núm. 20131538 de fecha 5 de abril del 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Tercera Sala, residente en esta ciudad Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, apoderado para conocer de una litis sobre derechos registrados, en relación con la Parcela núm. 1-B-Ref.-A-537, del Distrito Catastral núm. 18, del Distrito Nacional y sus mejoras; Tercero: Acogen en partes las conclusiones presentadas en audiencia de fecha 18 de diciembre del 2013 por el Lic. Domingo O. Muñoz Hernández, en nombre y representación de la señora Joaquina Soriano Martínez, de una parte apelante, por ser justas y reposar en bases legales; Cuarto: Se rechazan en todas sus partes las conclusiones presentadas en la audiencia de 18 de diciembre de 2013, por el Lic. José Altagracia La Paix Díaz, actuando en su propia representación, parte apelante, por improcedentes, mal fundadas y carentes de bases legales; Quinto: Se revoca, en todas sus partes por los motivos expuestos, la sentencia núm. 20131538 de fecha 15 de abril de 2013, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Tercera Sala, residente en esta ciudad Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, apoderado para conocer de una Litis sobre derechos registrados, en relación con la Parcela núm. 1-B-Ref.-A-537, del Distrito Catastral núm. 18, Distrito Nacional y sus mejoras; Sexto: Se acoge como bueno válido de manera parcial el acto de compraventa de la Parcela núm. 1-B-Ref.-A-537, del Distrito Catastral núm. 18, Distrito Nacional y sus mejoras de fecha 22 de marzo de 2003, convenido entre los señores: Pablo Danilo Luna Soto y José Altagracia La Paix Díaz, legalizadas las firmas por el Lic. Leoncio Peguero, Notario Público de los del número del Distrito Nacional; Séptimo: Se condena a la parte intimada, sucumbiente señor José Altagracia La Paix Díaz, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción y provecho a favor del Lic. Domingo O. Muñoz Hernández, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; Octavo: Se ordena al Registrador de Títulos de la Provincia de Santo Domingo, realice las siguientes actuaciones: a) Cancelar el Certificado de Título núm. 2004-346 8 que ampara el derecho de propiedad de la Parcela núm. 1-B-Ref.-A-537, del Distrito Catastral núm. 18, Distrito Nacional y sus mejoras, con una extensión superficial de 195.60 M2., que fuera expedido a favor del

señor José Altagracia La Paix Díaz, en fecha 28 de abril de 2004; b) Expedir un nuevo Certificado de Título que ampare el derecho de propiedad de la Parcela núm. 1-B-Ref.-A-537, del Distrito Catastral núm. 18, Distrito Nacional y sus mejoras, en una extensión superficial de 195.60 M2., libre de cargas y gravámenes, en la proporción de un 50% de dicho inmueble, a favor de cada uno de los señores: Joaquina Soriano Martínez, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1307851-3, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, y el señor José Altagracia La Paix Díaz, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1758550-5, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional”;

- 4) Dicha sentencia fue recurrida en casación, dictando al respecto la Tercera Cámara de la Suprema Corte de Justicia la decisión No. 549, del 28 de octubre de 2015, mediante la cual casó la decisión impugnada por incurrir en el vicio de omisión de estatuir;
- 5) A tales fines fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el cual actuando como tribunal de envío, dictó la sentencia, ahora impugnada, de fecha 14 de marzo de 2018, siendo su parte dispositiva la siguiente:

“PRIMERO: DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación interpuesto por la señora Joaquina Soriano Martínez, a través de su abogado constituido, Licdo. Domingo O. Muñoz Hernández, mediante instancia depositada en la secretaría general de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Central, en fecha 18 de junio del año 2013, en contra de la Sentencia No. 20131538, dictada en fecha 05 de abril de 2013, por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con relación a la Parcela 1-B-Ref.-A-537, del Distrito Catastral No. 18, del Distrito Nacional; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE, el citado recurso de apelación, en consecuencia: a) REVOCA en todas sus partes la Sentencia No. 20131538, dictada en fecha 05 de abril de 2013, por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, con relación a la Parcela 1-B-Ref.-A-537, del Distrito Catastral No. 18, del Distrito Nacional, por los motivos dados; b) En cuanto al fondo de la DEMANDA en Litis sobre Derechos Registrados, de fecha 27 de enero del año 2010, interpuesta por la señora Joaquina Soriano Martínez, a través de su abogado constituido Licdo. Domingo O. Muñoz Hernández, contra los señores Pablo Danilo Luna Soto y José Altagracia La Paix Díaz, por virtud de la facultad de avocación, se **ACOGE PARCIALMENTE**, en consecuencia: **1) Declara la nulidad parcial del contrato de venta suscrito en fecha 22 de marzo del año 2003, entre los señores Pablo Danilo Luna Soto (vendedor) y José Altagracia La Paix Díaz (comprador), notariado por el Licdo. Leoncio Peguero, notario público del Distrito Nacional, con relación a la Parcela No. 1-B-Ref.-A-537, del Distrito Catastral No. 18, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 195.60 metros cuadrados; 2) En cuanto a los demás aspectos de declaratoria de simulación, distracción y ocultamiento de bienes de la comunidad y sus efectos, esta corte RECHAZA la indicada instancia, manteniendo vigentes los derechos relativos al 50% que le corresponden al señor José Altagracia La Paix Díaz, por efecto de la transferencia realizada a su favor por el señor Pablo Danilo Luna Soto. Quedando registrados los derechos en copropiedad, según en lo adelante se indica; TERCERO: ORDENA al Registro de Títulos de Santo Domingo cancelar el Certificado de Título No. 2004-3468, expedido a favor del señor José Altagracia La Paix Díaz, sobre el inmueble identificado como Parcela No. 1-B-Ref.-A-537, del Distrito Catastral No. 18, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 195.60 metros cuadrados, y expedir un nuevo Certificado de Título a favor de los señores: a) Joaquina Soriano Martínez, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1307851-3; b) señor José Altagracia La Paix Díaz, dominicano, mayor de edad, soltero, cédula de identidad 001-1758550-5, a razón de un 50% para cada uno sobre los derechos de propiedad de la parcela antes indicada; CUARTO: CONDENA al señor Pablo Danilo Luna Soto, parte co-recurrida que ha sucumbido en justicia, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción y provecho a favor del Licdo. Domingo O. Muñoz Hernández, quien afirma haberla avanzado, conforme los motivos de esta sentencia; QUINTO: ORDENA a la Secretaria General de este tribunal remitir la presente decisión, una vez adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, al Registro de Títulos de Santo Domingo, para fines de ejecución y a fin de que sea cancelada la nota preventiva generada con motivo de la litis de que se trata, en caso de haberse inscrito; SEXTO: ORDENA a la Secretaria General de este tribunal Superior, que una vez esta sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente**

juzgada y a solicitud de la parte que los depositó, proceda al desglose de los documentos aportados como prueba, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada, según inventarios y siempre que tengan vocación de ser desglosados; SEPTIMO: ORDENA que la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras, proceda a la publicación de esta sentencia, mediante la fijación de una copia de su dispositivo en la puerta principal del local de este tribunal superior”;

Considerando: que la parte recurrente, señora Joaquina Soriano Martínez, alega en su escrito de casación, depositado por ante esta Suprema Corte de Justicia, los medios siguientes:

“Primer Medio: Violación a la ley: Incorrecta aplicación del derecho. No aplicación del artículo 25 de la ley No. 1306 BIS, de 1937, sobre Divorcio; Violación al debido proceso de ley; Segundo Medio: Violación a la ley: errónea interpretación del artículo 1477 el Código Civil y no aplicación del mismo; Omisión de estatuir”;

Considerando: que en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen para su examen y solución, la parte recurrente alega, en síntesis, que:

La sentencia recurrida no cumplió con su obligación de hacer una correcta aplicación del derecho en la especie, ya que la misma desconoció aplicar las disposiciones del artículo 25 de la Ley No. 1326; dicha sentencia no aplicó dicha disposición legal, como era su deber, al anular solo de manera parcial el contrato de venta por el cual el marido enajena el bien de la comunidad matrimonial que fomentó con la recurrente; el Tribunal a quo debió anular totalmente el referido contrato, puesto que el inmueble vendido pertenecía a la comunidad y fue transferido sin el consentimiento de la esposa, al co recurrido, que era un comprador de mala fe;

El Tribunal a quo interpreta erróneamente el artículo 1477 del Código Civil, al sostener que no ha lugar a la aplicación de los efectos jurídicos de dicho artículo en el caso de que se trata, porque el mismo aplica cuando se enajenan los bienes después de la disolución de la comunidad y antes de la partición y liquidación correspondiente;

Considerando: que estas Salas Reunidas, partiendo del estudio del expediente y de la sentencia impugnada, han podido comprobar que, para fundamentar su fallo el Tribunal a quo consignó lo siguiente:

“[9] Que conforme se evidencia en la sentencia apelada, las partes concluyeron en primer grado sobre el fondo de la demanda, lo cual, según las disposiciones del artículo 473 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, al tratarse de una sentencia interlocutoria y que concurren los requisitos para la avocación, procedemos al estudio del fondo de la demanda en nulidad de transferencia por simulación del contrato de compra venta intervenido entre los señores Pablo Danilo Luna Soto y José Altagracia La Paix Díaz, en fecha 22 de marzo de 2003 y lo relativo a la aplicación de las sanciones establecidas por el artículo 1477 del Código Civil, sobre distracción y ocultamiento del bien de la comunidad, lo cual realmente es el objeto de la demanda, procedemos a comprobar los siguientes hechos:

Que conforme acto de venta de fecha 22 de Marzo de 2003, el señor Pablo Danilo Luna Soto, vendió en favor del señor José Altagracia La Paix Díaz, la Parcela No. 1-B-Ref.-A-537 del D.C. No. 18 del Distrito Nacional, amparada en el certificado de título No. 99-1324, inmueble que pertenecía a la comunidad de bienes por haber sido adquirido posterior al matrimonio, según se desprende de la sentencia de divorcio y de la copia fotostática del certificado de título que amparaba los derechos del vendedor;

La Sentencia civil que admitió el divorcio de los señores Joaquina Soriano Martínez y Pablo Danilo Luna Soto, fue dictada por la Cámara Civil y Comercial del juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, en fecha 12 de diciembre del año 2003, pronunciado en fecha 27 de abril de 2004;

La precisión de estas fechas -22 de marzo de 2003 y 27 de abril de 2004- indican que cuando el señor Pablo Danilo Luna Soto, vendió el referido inmueble, estaba casado con la señora Joaquina Soriano Martínez, aunque el en el certificado de título figura como soltero;

Que aun cuando en el Certificado de Título No. 99-1324, expedido inicialmente a nombre del señor Pablo Danilo Luna su estado civil era de soltero, tanto al momento la compra de dicho inmueble en (año 1998), como al momento de realizarse la venta (22/3/2003), éste se encontraba casado, en tal sentido, el bien inmueble

constituye parte de los bienes fomentados dentro del matrimonio con la señora Joaquina Soriano Martínez;

El referido contrato, cuya nulidad se persigue por simulación, fue ejecutado ante Registro de Títulos del Distrito Nacional, el 06 de abril del año 2004, y expedido el Certificado de Título (duplicado de dueño) No. 2004-3468, a favor del señor José Altagracia La Paix Díaz;

[10] *Que en razón de lo anterior, ciertamente el inmueble objeto del litigio fue transferido sin el consentimiento de la señora Joaquina Soriano Martínez, por el señor Pablo Danilo Soto Luna, en franca violación con lo dispuesto por el ordinal tercero del artículo 1421 del Código Civil, pues para la fecha de la celebración de la venta (22 marzo 2003), ya estaba en vigencia la Ley 189-01, que modifica algunos artículos con relación a los regímenes matrimoniales, estableciendo que el marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad y no pueden venderlos, enajenarlos o hipotecarlos sin el consentimiento de ambos, por lo que, no podía el señor Pablo Danilo Soto Luna por sí solo disponer del inmueble.*

[12] *Que conforme certificación cargas y gravámenes expedida por Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha el 8 de noviembre del año 2006, sobre el inmueble identificado como Parcela 1-B-Ref.-A-537, Distrito Catastral No. 18, propiedad del señor José Altagracia La Paix Díaz, existe una oposición a que se realicen transferencias y se inscriban gravámenes, a favor de la señora Joaquina Soriano Martínez de Luna, inscrita en fecha 24 de noviembre del 2003, es decir, antes de la inscripción del contrato; Que conforme copia del certificado de título (duplicado de dueño) No. 2004-3468, expedido a favor del señor José Altagracia La Paix Díaz, el acto de venta que originó la presente transferencia fue ejecutado el día 6 de Abril de 2004, por tanto, para la fecha de su ejecución, ha de entenderse por virtud de los efectos de la publicidad registral, que el señor José Altagracia La Paix Díaz, conocía de esta anotación sobre el referido inmueble, por tanto, aunque el contrato indica que se originó la transferencia entre las partes en fecha anterior a la inscripción de la oposición, no menos cierto es que la anotación de oposición llegó primero al Registro de Títulos, afianzándose también el principio de prioridad a favor de la demandante y actual recurrente.*

[13] *Que en efecto, al señor José Altagracia La Paix Díaz se le opone la situación registral imperante al momento de inscribir la transferencia sobre del inmueble, por tanto, dicho adquirente no puede ser considerado de buena fe en cuanto a la porción de derechos de la comunidad. Como es sabido, todo aquel que adquiere algún derecho principal o accesorio sobre una parcela afectada de una anotación, oposición o carga inscrita, corre la suerte de dicha inscripción pública, por tanto, se le imputa de mala fe. Que la mala fe es definida como el conocimiento que tenía el adquirente de los vicios de los títulos del vendedor o de la situación jurídica por la que estaba atravesando el inmueble, según nuestro ordenamiento legal y jurisprudencial, debiendo colegir que el derecho real, con la inscripción o registro, es oponible a todos. Que, en consecuencia, procede declarar la nulidad parcial del contrato de compra venta atacada;*

Considerando: **que asimismo, dispuso el Tribunal a quo lo siguiente:**

[14] *Que en cuanto a la alegada distracción y ocultamiento de bienes de la comunidad, y sus efectos legales según el artículo 1477 del Código Civil Dominicano, este tribunal tiene a bien precisar lo siguiente:*

(...) **b)** *Que en ese contexto, según el contrato de compra venta que nos ocupa, el cual ya ha sido anulado en relación con los derechos de la comunidad de la demandante (actual recurrente), amerita establecer que dicho contrato se suscribió en fecha 22 de marzo del año 2003 (con independencia de la fecha de inscripción registral), es decir, que al momento de transferirse el inmueble, aún la comunidad de bienes entre los señores Joaquina Soriano Martínez de Luna y Pablo Danilo Luna Soto, no estaba disuelta.*

c) *Que dicha comunidad se disolvió por la Sentencia No. 2003-550-145, de fecha 12 de diciembre del año 2003, y pronunciado el divorcio en fecha 27 de abril del año 2004. Es decir, que solamente a partir del 27 de abril 2004 se puede hablar de disolución de la comunidad, por tanto, no ha lugar a la aplicación de los efectos jurídicos del artículo 1477 del Código Civil dominicano.*

d) *Lo anterior se fundamenta en el razonamiento de que, dicho artículo se encuentra en la sección “De la partición de la Comunidad después de la aceptación”, es decir, que para aplicar esta sanción por alegado*

ocultamiento de bienes de la comunidad, debemos encontrarnos en esa fase de la disolución de la comunidad de bienes, porque en caso contrario, simplemente se trata de la violación al artículo 1421 del Código Civil dominicano, donde el marido vendió el inmueble sin contar con la anuencia de la esposa copropietaria y esta actuación no conlleva la sanción que se pretende. En consecuencia, debemos establecer que el momento de la aplicación de la indicada sanción del artículo 1477 es cuando se enajenan los bienes después de la disolución de la comunidad y antes de la partición y liquidación correspondiente, en consecuencia, reiteramos, no aplica dicha sanción en la especie, procediendo rechazar las pretensiones de declaratoria de ocultación de bienes.

[15] Que en relación con la alegada simulación, esta corte ha podido comprobar que han sido aportados recibos y contratos de alquiler, a fin de probar que aun posterior a la transferencia, el señor Pablo Danilo Luna Soto mantenía control del inmueble, sin embargo, dado que esta corte ya ha indicado que el contrato de compra venta atacado solamente es pasible de nulidad parcial, precisamente por la inaplicación de las pretendidas sanciones del artículo 1477 del Código Civil dominicano, resulta jurídicamente improcedente valorar una posible simulación entre los señores Pablo Danilo Luna Soto y José Altagracia La Paix Díaz. Que por demás, la simulación es un delito de ámbito civil que debe ser efectivamente probado, en consecuencia se rechaza este aspecto de la demanda.

[16] Que conforme todo lo anterior, y dado de que en este momento procesal ya no existe comunidad de bienes entre los señores Joaquina Soriano Martínez y Pablo Danilo Luna Soto, lo que realmente procede es declarar la nulidad parcial del contrato de compra venta de fecha 22 de marzo del año 2003, a favor del señor José Altagracia La Paix Díaz, mediante el cual, el señor Pablo Danilo Luna Sosa le transfirió la totalidad de la Parcela No. 1-B-Ref.-A-537, D.C. No. 18, Santo Domingo, en virtud de que ha violentado los derechos que por efecto de la comunidad legal de bienes le corresponden a la señora Joaquina Soriano Martínez, tal y como ha lo hemos indicado más arriba. Que en relación con el 50% de los derechos correspondientes al vendedor (Pablo Danilo Luna Soto), éste ha dispuesto libremente y a plena voluntad de la propiedad y no la ha atacado, por tanto, se deben mantener los efectos parciales del contrato a favor del comprador”;

Considerando: que estas Salas Reunidas son de criterio que, partiendo de que la comunidad es un estado común para quienes la conforman, se hizo necesario modificar aquellos artículos que concedían al marido la supremacía, los bienes y control absoluto de la comunidad; lo que al efecto ocurrió en fecha 22 de noviembre de 2001, al ser promulgada la Ley No. 189-01, que modificó el Código Civil, con relación a los regímenes matrimoniales y mediante la cual quedó derogado el artículo 1463 del Código Civil y modificado el artículo 1421 del mismo Código; disponiendo este último, tras su modificación, lo siguiente:

“Art. 1421.- (Modificado por la Ley 189-01). El marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Puede venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos”;

Considerando: que el artículo 25 de la Ley 1306-Bis del 21 de mayo de 1937, Sobre Divorcio expresa: *“Toda obligación a cargo de la comunidad, toda enajenación de inmuebles comunes, hechas por el marido con posterioridad a la fecha de la demanda, serán anuladas si se prueba que han sido contratadas en fraude de los derechos de la mujer”;*

Considerando: que en virtud de lo precedentemente expuesto, resulta que el entonces esposo de la ahora recurrente, señor Pablo Danilo Luna Soto y el co recurrente, señor José Altagracia La Paix Díaz, actuaron en desconocimiento de las disposiciones del citado artículo 1421 del Código Civil, respecto a que *el marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad, y pueden venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos;* de lo que se desprende que habiéndose realizado el contrato de compra venta del inmueble de que se trata, en fecha 22 de marzo de 2003, es decir, bajo el imperio de la mencionada ley que modificó el Código Civil en relación a los regímenes matrimoniales y, particularmente lo que tiene que ver con la administración del patrimonio conyugal, resulta de ello la realización de un acto de disposición de bienes comunes del patrimonio matrimonial sin el consentimiento de la esposa, lo que acarrea la nulidad del documento que lo contiene atacado por la cónyuge recurrida, señora Joaquina Soriano Martínez De Luna, por haber sido realizado en violación a la ley vigente y en fraude a sus derechos;

Considerando: que ha sido establecido por esta Corte de Casación que se entiende como buena fe el modo

sincero y justo que debe prevalecer en la ejecución de los contratos y no reine la malicia y del interés de preservar el señalado principio de la autonomía de la voluntad, fuente primigenia de la regulación contractual que confiere al contrato el equilibrio que se presume han deseado las partes; en tanto la mala fe ha sido definida como el conocimiento que tiene el adquirente de los vicios del título de su causante; que la determinación de si el adquirente de un inmueble es o no de buena fe es un asunto sujeto a la exclusiva valoración de los jueces del fondo y por lo tanto escapa del control casacional; que los jueces del fondo tienen, en principio, un poder soberano para interpretar los contratos, según la intención de las partes y los hechos y circunstancias de la causa; como consta en la sentencia impugnada;

Considerando: que si bien es cierto que una vez comprobadas por el Tribunal las maniobras fraudulentas para ocultar un bien o un derecho que pertenecía a la comunidad matrimonial, con la finalidad de sustraerlo de la partición, procede aplicar contra aquel cónyuge que así haya actuado la sanción que establece el referido artículo 1477 del Código Civil, el cual consigna que *“Cualquiera de los cónyuges que haya distraído u ocultado algún efecto de la comunidad, perderá el derecho a su porción en los dichos efectos”*; no menos cierto es que ha sido criterio sostenido de esta Corte de Casación que el citado artículo sólo es aplicable después de la disolución de la comunidad por el divorcio o la muerte de uno de los esposos y no antes; lo que no ocurre en el caso de que se trata, contrario a lo que alega la recurrente;

Considerando: que ciertamente, de lo precedentemente expuesto, resulta que los jueces de fondo comprobaron que Pablo Danilo Luna Soto ocultó, mediante maniobras fraudulentas, de la comunidad legal existente entre él y la que fuera su esposa, señora Joaquina Soriano Martínez de Luna, los derechos de ésta sobre la Parcela No. 1-B-Ref-A-537, Distrito Catastral No. 18, del Distrito Nacional, previo al procedimiento de divorcio; por lo que, en base a dichas comprobaciones y contrario a lo alegado por la recurrente, estas Salas Reunidas juzgan que, en aplicación del artículo 1421 del Código Civil y artículo 25 de la ley 1326, el Tribunal *a quo* actuó conforme a Derecho al declarar *“la nulidad parcial del contrato de compra venta de fecha 22 de marzo del año 2003, a favor del señor José Altigracia La Paix Díaz, mediante el cual, el señor Pablo Danilo Luna Sosa le transfirió la totalidad de la Parcela No. 1-B-Ref.-A-537, D.C. No. 18, Santo Domingo, en virtud de que ha violentado los derechos que por efecto de la comunidad legal de bienes le corresponden a la señora Joaquina Soriano Martínez”*, y en el sentido de que *“en relación con el 50% de los derechos correspondientes al vendedor (Pablo Danilo Luna Soto), éste ha dispuesto libremente y a plena voluntad de la propiedad y no la ha atacado, por tanto, se deben mantener los efectos parciales del contrato a favor del comprador”*;

Considerando: que el examen de la sentencia impugnada evidencia que ella contiene motivos de hecho y de derecho suficientes, pertinentes y congruentes que justifican lo decidido por el Tribunal *a quo* y que a los documentos y hechos establecidos se les ha dado su verdadero alcance, sin que se compruebe desnaturalización alguna; que, por tanto, los medios del recurso que se examina carecen de fundamento y deben ser desestimados y en consecuencia procede rechazar el presente recurso.

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLAN:

PRIMERO:

Rechazan el recurso de casación interpuesto por Joaquina Soriano Martínez contra la sentencia dictada por Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, de fecha 14 de marzo de 2018, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo;

SEGUNDO:

Condenan a la parte recurrente al pago de las costas y las distrae en favor del Licdo. José A. La Paix Díaz, abogada de los co-recurridos, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil diecinueve (2019); y leída en la audiencia pública celebrada en la fecha que se indica al inicio de esta decisión.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Manuel R. Herrera Carbuccia, Miriam C. Germán Brito, Edgar Hernández Mejía, Blas Rafael Fernández, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Moscoso Segarra, Esther E. Agelán Casanovas, Juan Hirohito Reyes Cruz, Moisés A. Ferrer Landrón y Francisco A. Ortega Polanco.

ESTA SENTENCIA HA SIDO DICTADA CON EL VOTO DISIDENTE DEL MAGISTRADO ROBERT C. PLACENCIA ALVAREZ, FUNDAMENTADO EN:

Introducción.-

El derecho a disentir es un instrumento de índole democrático que tiende a reconocer el espacio y opinión de las minorías; en el ámbito de los órganos colegiados jurisdiccionales, constituye una conquista para la libertad de opinión y de conciencia de todo juez en los asuntos decididos; en ese orden y tal como hemos manifestado en ocasiones anteriores, el análisis de un caso puede implicar distintas respuestas; la mayoría de Salas Reunidas han entendido rechazar el presente recurso, opinión con la cual disintimos, tal como lo explicaremos en las motivaciones del presente voto.

Antecedentes del Caso.-

En el caso en cuestión, y de acuerdo a los hechos fijados en la sentencia recurrida, se pone de manifiesto que se trata de una litis sobre derechos registrados en relación con la Parcela núm. 1-B-Ref.-A-537 del Distrito Catastral núm. 18 del D. N., que involucra a los esposos Joaquina Soriano Martinez y Pablo Danilo Luna Soto;

Que dichos señores contrajeron matrimonio en el 1985 y se divorciaron el 12 de diciembre de 2003; pero, en el año 1998, dicho señor adquirió mediante contrato de compraventa los derechos de propiedad del indicado inmueble, figurando en dicho acto como soltero;

Que en fecha 22 de marzo de 2003, fue suscrito el contrato de compraventa del indicado inmueble entre el señor Pablo Danilo Luna Soto (vendedor) y José Altagracia La Paix Diaz (comprador), ambos en calidad de solteros, venta que de acuerdo al fundamento de la litis en derechos registrados interpuesta por la actual recurrente era simulada, con la intención de distraer el inmueble de la comunidad;

Que esta demanda fue interpuesta ante el tribunal de tierras de jurisdicción original del Distrito Nacional que la rechazó;

Que sobre el recurso de apelación interpuesto por Joaquina Soriano Martinez, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 28 de febrero de 2014, su sentencia mediante la cual revocó la sentencia de primer grado y se acogió de manera parcial el referido contrato de compra venta convenido entre los señores Pablo Danilo Luna Soto y José Altagracia La Paix Diaz;

Dicha sentencia fue recurrida en casacion, dictando la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia su sentencia núm. 549 del 28 de octubre de 2015, que la casó por el vicio de omisión de estatuir;

Que a tales fines fue apoderado como tribunal de envío, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este que dictó la sentencia ahora impugnada en fecha 14 de marzo de 2018, en cuyo dispositivo se revocó la sentencia de jurisdicción original y se declaró la nulidad parcial del referido contrato de compra venta, manteniendo vigentes los derechos relativos al 50% que le corresponden al señor Jose Altagracia La Paix Diaz, por efecto de la transferencia realizada en su favor por Pablo Danilo Luna Soto y por vía de consecuencia se ordenó expedir un nuevo certificado de título a favor de los señores Joaquina Soriano Martinez y Jose Altagracia La Paix Diaz, a razón de un 50% para cada uno sobre los derechos de propiedad de la parcela antes indicada;

Opinión adoptada por la mayoría de Salas Reunidas.-

La sentencia adoptada por la mayoría de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia y con la cual estamos en desacuerdo, tal como fue manifestado por nosotros en la fase deliberativa, se sustenta en las disposiciones del artículo 1421 y 1477 del Código Civil y el artículo 25 de la Ley 1326, deduciendo de estas disposiciones que el tribunal a-quo obró conforme a Derecho al declarar “la nulidad parcial del contrato de compra venta de fecha 22 de marzo del año 2003, a favor del señor Jose Altagracia La Paix Diaz, mediante el cual el señor

Pablo Danilo Luna Soto le transfirió la totalidad de la propiedad de la indicada parcela, en virtud de que ha violentado los derechos que por efecto de la comunidad legal de bienes le corresponden a la señora Joaquina Soriano Martínez"; y en ese sentido las Salas Reunidas consideraron que el derecho objeto de la presente litis debía ser mantenido a razón de un 50% para cada uno de los señores Jose La Paix Diaz, en su calidad de comprador y Joaquina Soriano Martínez, en su calidad de esposa común en bienes del vendedor;

Que bajo estas consideraciones, las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia procedieron a rechazar dicho recurso por entender que los jueces del tribunal *a quo* hicieron una correcta aplicación de la ley, decisión con la que no estamos de acuerdo por las razones que explicamos a continuación;

Motivación del Voto Disidente.-

Que de acuerdo al estudio de la sentencia impugnada, lo cual resulta necesario, por cuanto determina si la ley ha sido bien o mal aplicada; requiere señalar los hechos recogidos en la sentencia recurrida, toda vez que debe quedar establecido como se configuran, para así determinar los presupuestos que aplican de acuerdo a lo que prevén en este caso, los indicados artículo 1421 y 1477 del Código Civil, que han sido interpretados en la decisión que fue adoptada por la mayoría de las Salas Reunidas.

Que de acuerdo a los hechos retenidos en dicha sentencia, resulta que el inmueble objeto de la presente litis, era un bien perteneciente a la comunidad, existente entre los esposos Pablo Danilo Luna Soto y Joaquina Soriano Martínez de Luna, dado que dichos señores estaban casados desde el 19 de abril de 1984, conforme extracto de acta de matrimonio expedida por la Tercera Circunscripción de la Oficialía del Estado Civil del Distrito Nacional, registrada con el núm. 871, libro 739, folio 72, del año 1985; mientras que el inmueble fue vendido en fecha 22 de marzo del año 2003 y aunque en el certificado de títulos figuraba el vendedor como soltero, para la fecha en que se ejecutó dicha venta en el Registro de Títulos, que fue en fecha 2 de abril del año 2004, existía una oposición a favor de la señora Joaquina Soriano Martínez de Luna, inscrita en fecha 24 de noviembre de 2003, es decir, antes de la inscripción del indicado contrato.

Que la decisión adoptada por la mayoría de las Salas Reunidas, se fundamentó en la interpretación y aplicación del artículo 1421 del Código Civil, pero entendiendo que solo procedía la anulación parcial de la venta; y en sentido decidieron declarar nula dicha venta con respecto a la afectación de los derechos de la señora Joaquina Soriano Martínez y la mantuvo válida sobre los derechos del comprador, señor Jose Altagracia La Paix Diaz.

Que entendemos que en el presente caso al validar la actuación del tribunal de envío y decidir que procedía declarar la nulidad parcial del contrato de compraventa a favor del comprador en un 50%, mientras que el otro 50% le correspondía a la recurrente, en su calidad de esposa común en bienes, por haberse enajenado por su cónyuge Pablo Danilo Luna Soto en violación a sus derechos sobre este inmueble de la comunidad, al decidir de esta forma, la mayoría de las Salas Reunidas incurrieron en una errada interpretación del artículo 1421 del código civil, por cuanto el mandato de dicha disposición es que la venta de los inmuebles de la comunidad por uno de los esposos es nula si no tiene el consentimiento del otro cónyuge; en ese contexto, tal como lo refiere dicho texto, el fin es la preservación de los bienes de la comunidad como una masa indivisa y evitar que uno de los esposos actúe en fraude de la misma; sin embargo, la decisión de la que me aparto interpreta la comunidad como una copropiedad, lo que es distinto, por cuanto la comunidad representa el acervo y la estabilidad económica de la familia instituida bajo el matrimonio.

Que por tanto, somos de opinión que la venta de uno de los bienes de la comunidad por parte de uno de los cónyuges sin el consentimiento del otro, como ocurrió en la especie, en buen derecho y por aplicación del texto citado, implica la nulidad del acto, privándolo de sus efectos, ya que al tratarse de una nulidad absoluta, conforme al principio clásico del derecho civil, este tipo de acto no puede producir efectos jurídicos.

Conclusión.-

Por tales razones, disintimos de la decisión adoptada por la mayoría de las Salas Reunidas cuando validaron la nulidad parcial de dicha venta, por lo que procedemos a emitir el presente voto disidente para que se integre en el

contenido de dicha sentencia dictada en la indicada fecha por las Salas Reunidas.

Firmado: Robert C. Placencia Álvarez. Cristiana A. Rosario V., 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.