

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 22 de enero de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Juana Olga Ruíz Rodríguez.

Abogado: Lic. Santiago Darío Perdomo Pérez.

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, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, 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 **30 de Octubre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Juana Olga Ruíz Rodríguez, dominicana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0022642-0, domiciliada y residente en la calle Duarte núm. 125, sector de Pueblo Nuevo, municipio Baní, provincia Peravia, quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Santiago Darío Perdomo Pérez, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0089576-1, con estudio profesional abierto en la calle General Cabral núm. 135, municipio y provincia San Cristóbal y domicilio *ad-hoc* en la calle Heriberto Núñez, núm. 51, urbanización Fernández, Santo Domingo, Distrito Nacional; recurso que está dirigido contra la sentencia núm. 20160223, de fecha 22 de enero de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

*I. Trámites del recurso:*

1. Mediante memorial depositado en fecha 1° de julio de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, Juana Olga Ruíz Rodríguez, interpuso el presente recurso de casación.

2. Por acto núm. 1,186-2016, de fecha 28 de julio de 2016, instrumentado por Junior Miguel Pimentel Reynoso, alguacil de estrados del Juzgado de Paz del Municipio Baní, la parte recurrente, emplazó a Manuel Lara y a Bernardo Venero Ruíz Tejeda, contra quienes dirige el recurso.

3. Mediante resolución núm. 5206-2017, de fecha 11 de diciembre de 2017, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se declaró la exclusión de los recurridos Bernardo Venero Ruíz Rodríguez y Manuel Lara.

4. La Procuraduría General de la República mediante dictamen de fecha 12 de marzo de 2018, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, dictaminó el presente recurso, estableciendo lo siguiente: “**ÚNICO:** Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre de año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación del Ministerio Público por ante jueces de fondo, Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución del presente recurso de casación(sic).

5. La audiencia para conocer el recurso de casación fue celebrada por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de *tierras*, en fecha 5 de septiembre de 2018, en la cual estuvieron presentes los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landron, asistidos de la secretaria infrascrita y del ministerial actuante, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

6. La actual conformación de los jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, fue establecida

mediante el acta núm. 06/2019, de fecha 11 de abril de 2019, dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, de la manera siguiente: Manuel A. Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Rafael Vásquez Goico, Anselmo A. Bello Ferreras y Moisés Ferrer Landrón, jueces miembros.

*II. Antecedentes:*

7. Que en ocasión de una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta incoada por Juana Olga Ruíz Rodríguez contra Manuel Lara, en relación con la parcela núm. 1287, Distrito Catastral núm. 2, municipio Baní, provincia Peravia, el Tribunal de Jurisdicción Original de Peravia dictó la sentencia núm. 2012-0112, de fecha 26 de marzo de 2012, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

**PRIMERO:** *Se desestima la instancia introductiva en Nulidad de Acto de Venta, suscrita por el LICDO. SANTIAGO DARÍO PERDOMO PÉREZ, y sus conclusiones vertidas en audiencias (leídas y depositada), quien actúa en nombre y representación de la señora JUANA OLGA RUIZ RODRÍGUEZ, por los motivos dados en el cuerpo de esta decisión;* **SEGUNDO:** *Se acogen las conclusiones en mayor parte vertidas en audiencias (leídas y depositada) de los LICDOS. SANTO LINO MOTA NIVAR Y MARTÍN ALCÁNTARA, quienes actúan en nombre y representación del señor MANUEL LARA, por los motivos dados precedentemente;* **TERCERO:** *Se le ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Baní lo siguiente: A) Mantener con todo su valor y efecto jurídico el Certificado de Título Matrícula No. 0500002512, expedido a favor del señor MANUEL LARA; B) Levantar la Litis sobre Derecho Registrados inscrita en el Registro Complementario a requerimiento de este Tribunal;* **CUARTO:** *Se condena a la señora Juana Olga Ruiz Rodríguez al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de los LICDOS. SANTO LINO MOTA NIVAR Y MARTÍN ALCÁNTARA, quienes afirmaron antes del pronunciamiento de esta sentencia haberlas avanzado en su mayor parte;* **QUINTO:** *Se le ordena a la Secretaría Delegada comunicar esta Decisión al Registrador de Títulos del Departamento de Baní y al Director Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central para los fines de lugar (sic).*

8. Que la parte recurrente Juana Olga Ruiz Rodríguez interpuso mediante instancia de fecha 6 de junio de 2012 recurso de apelación contra la referida sentencia, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 20160223, de fecha 22 de enero de 2016, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por ante la Secretaría General del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en Peravia en fecha 06 de junio de 2012, por la señora Juana Olga Ruiz Rodríguez, quien se encuentra representada por el Lic. Santiago Darío Perdomo Pérez, contra la sentencia No. 2012-0112, dictada en fecha 26 de marzo de 2012, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original con asiento en Peravia, en relación a la litis sobre Derecho Registrado en la Parcela No. 1287, del Distrito Catastral No. 2, del municipio de Baní, provincia Peravia, por los motivos expuestos en la presente sentencia.* **SEGUNDO:** *En cuanto al fondo de la referida acción recursiva, RECHAZA la misma y CONFIRMA el dispositivo de la sentencia recurrida, supliéndola en sus motivos; esto así, por las razones enunciadas en la parte motivacional de la presente sentencia.* **TERCERO:** *CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas generadas en esta instancia de segundo grado, a favor y provecho de los letrados representantes de la parte recurrida, Lic. Lic. Santo Lino Mota Nivar y el Dr. Martín Alcántara.* **COMUNÍQUESE:** *La presente sentencia a la Secretaría General y Secretaría común de esta Jurisdicción Inmobiliaria, para su publicación y demás fines de lugar (sic).*

*III. Medios de casación:*

9. Que la parte recurrente Juana Olga Ruiz Rodríguez, en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: **Primer medio:** Violación y desconocimiento total de la Ley 855, del año 1978 que modifica el Código de Procedimiento Civil. **Segundo medio:** Inaplicación del art. 1477 del Código Civil. **Tercero medio:** Violación al principio constitucional, contenido en el art. 51 de la Constitución, acápite primero. **Cuarto medio:** Desconocimiento a la jurisprudencia que rige la materia y desconocimiento. **Quinto medio:** Inaplicación al art. 1315 del Código Civil (sic).

*IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar:*

**Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz.**

10. En atención a la Constitución de la República, al 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, al 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 Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

11. Que para apuntalar el primer, tercer y quinto medio de casación, los cuales se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una mala aplicación de la Ley núm. 855-78 del año 1978, que modifica el Código Civil, que establece que ambos esposos, pasaban a ser los administradores de los bienes de la comunidad fomentada en su matrimonio. Que en ningún momento ha consentido por escrito su intención de ceder, en todo o en parte su copropiedad a tercero, razón por la cual está reclamando, desde el momento en el cual se enteró había sido despojada de su propiedad, a través del acto de venta pactado entre Manuel Lara (comprador) y Bernardo Venero Ruíz Tejada (Vendedor); que el tribunal *a quo* violentó su derecho de copropiedad, al estos formalizar la venta total de la parcela núm. 1287, del D.C 02, municipio Baní, provincia Peravia, que conforma la comunidad matrimonial de bienes de Juana Olga Ruiz Rodríguez y Bernardo Venero Ruiz Tejada sin esta haberlo autorizado y en franca violación al debido proceso, tutela judicial efectiva e igualdad de las partes y con ellos al art. 51 de la Constitución Dominicana, sobre derecho de propiedad.

12. Que la valoración de los medios requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Juana Olga Ruiz Rodríguez y Bernardo Venero Ruiz Tejada contrajeron matrimonio en fecha 17 de febrero de 1998; b) que Bernardo Ruíz Tejada adquirió los derechos de propiedad del inmueble, objeto de la litis, mediante acto de venta de fecha 13 de marzo de 1998, cuyo derecho fue sustentado en el certificado matrícula núm. 0500002512, en cuyo documento figura soltero; c) que mediante acto de venta de fecha 3 de diciembre de 2009, Bernardo Venero Ruiz Tejada vendió a favor de Manuel Lara el inmueble en litis; d) que Juana Olga Ruíz Rodríguez incoó demanda en nulidad de contrato contra Manuel Lara, sustentándose en que este adquirió el inmueble, sin su consentimiento, alegando que el inmueble pertenece a la comunidad de bienes y por tal razón debía ser anulada la venta; e) que el Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en Peravia, desestimó la demanda y ordenó mantener con todas sus fuerzas el certificado de título a favor de Manuel Lara, no conforme con la decisión Juana Olga Ruíz Rodríguez interpuso recurso de apelación a fin de que se declare nulo el acto de venta, sustentada en los argumentos sostenidos en primer grado; f) que el tribunal de alzada rechazó el recurso interpuesto mediante la sentencia ahora impugnada.

13. Que para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

[?] que si bien ha sido juzgado que los bienes inmuebles adquiridos durante el matrimonio entran en la comunidad legal de bienes, aunque el marido se haya hecho figurar como soltero en el certificado de título, lo cierto es que – tal como veremos en las consideraciones subsecuentes-las particularidades de la casuística estudiada persuaden en el sentido de que la esposa reclamante tenía conocimiento de la venta que hoy pretende desconocer. Que en efecto, la venta de marras se produjo en el año 2009, llevándose a cabo la entrega de la cosa vendida; con lo cual, al comprador le fue entregado el inmueble objeto de transacción, lo cual se corrobora con el hecho de que la demandante ha solicitado el desalojo del comprador (sólo se desaloja a quien ocupa); descartándose así la posibilidad de dicho inmueble sea su hogar familiar. [?] Que no figura en ninguna documentación de la glosa procesal que las partes hayan cesado su estado de casamiento; no consta que se hayan divorciado; por tanto, la presunción lógica a partir de esta situación, ha de ser que conviven juntos en una misma vivienda, lo que -a su vez-refrenda lo expuesto precedentemente en el sentido de que resulta poco sostenible alegar que desconoce una venta cuando la cosa vendida ha sido entregada al comprador, y cuando dicho comprador ha tenido un tiempo razonable ocupando este inmueble. [?] Importa destacar que la doctrina ha interpretado en el ámbito de la oponibilidad a terceros de actos realizados por uno de los cónyuges, en el contexto

de una alegada mala fe del esposo actuante respecto del otro, que no basta con invocar la mala fe y la ausencia de consentimiento en el acto criticado, sino que y en virtud de que la mala fe no se presume, debe demostrarse mediante prueba fehaciente la voluntad concurrente del tercero acreedor en la operación, esto es la intención fraudulenta del esposo. Si esto no se demostrara, la comunidad quedará comprometida y consecuentemente, comprometidos de manera solidaria los esposos frente al tercero, por la obligación asumida por uno solo de los conyugues (sic).”

14. Que del estudio de la sentencia impugnada, esta Tercera Sala, ha constatado que, contrario a lo planteado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* reconoce la existencia de la comunidad matrimonial que genera derechos sobre el bien inmueble adquirido entre los esposos, sin embargo, las motivaciones dadas por el tribunal *a quo*, respecto de la existencia del consentimiento resultan erróneas, al obviar cuestiones fundamentales vinculadas al carácter de la ley que regula el derecho invocado por la recurrente; no obstante, en razón de que el dispositivo del fallo atacado se ajusta a lo que procede en derecho, es oportuno proveer a dicha sentencia los motivos idóneos que justifiquen lo decidido, pues en materia de derechos registrados el consentimiento en los actos de disposición no debe sustentarse en la presunción, sino que debe ser explícito y por escrito; pero, dicha falta de consentimiento no es oponible a terceros de buena fe si en el registro no se hace constar la titularidad del derecho en favor de quien lo alega o la anotación de oposición a actos de disposición realizados por quien figure como titular.

15. Que conforme con las disposiciones del artículo 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, una de las características del registro es su carácter constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado, disponiendo en su párrafo II que no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados; en tal sentido, lo que no ha sido objeto de registro no resulta oponible a tercero, por tanto, debe quien alega una afectación de derecho demostrar no solo que ignoraba la actuación realizada y la falta de consentimiento al acto suscrito, sino que ante la existencia de terceros, que adquieren sobre la base de lo plasmado en el Registro de Títulos, debe demostrarse su mala fe y el conocimiento de la existencia de afectaciones sobre dicho inmueble.

16. Como bien establece el tribunal *a quo*, al encontrarse el inmueble registrado exclusivamente a nombre de Bienvenido Venero Ruíz, cuyo estado civil figuraba *soltero*, la pertenencia de dicho inmueble a un bien de la comunidad no le era oponible al adquirente. En un caso similar la Primera Sala de esta Suprema Corte de Justicia se ha pronunciado estableciendo que: atendiendo a que 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.. Igualmente, mediante sentencia dictada por esta Tercera Sala se ha reconocido el carácter oponible de las informaciones publicitadas en el registro y ante la ausencia de documentos en el registro que demuestren la existencia de otros copropietarios, cuando en el registro se hacía figurar como soltero al titular, dicha comunidad no le es oponible a los terceros de buena fe”.

17. Que ante el tribunal *a quo* no fueron presentados alegatos ni pedimentos respecto de la existencia de mala fe por parte del adquirente de los derechos registrados, el señor Manuel Lara, sustentándose los argumentos de la recurrente en su falta de consentimiento en el acto que generó el derecho, aspecto que no le era oponible al adquirente, conforme los motivos expuesto, razón por la cual procede que sean desestimados los medios examinados.

18. Que para apuntalar el segundo y cuarto medios de casación, los que se examinan reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la mejor solución del caso, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una mala aplicación del artículo 1477 del Código Civil Dominicano, al reconocer, en la sentencia impugnada, que el bien enajenado por el señor Bernardo Venero Ruíz Tejeda, es un bien inmueble de la comunidad matrimonial con Juana Olga Ruiz Rodríguez, cedido en venta por Bernardo Venero Ruiz Tejeda a Manuel Lara. Que el tribunal *a quo* actuó en desconocimiento de la jurisprudencia de 1970, que establece que la mujer tiene el derecho a reclamar cualquier bien común que haya sido distraído u ocultado en fraude de sus derechos.

19. Que para fundamentar su decisión referente a la aplicación del artículo 1477 del Código Civil, el tribunal *a quo* establece textualmente los motivos siguientes:

Que robustece la improcedencia de la demanda original, en nulidad de acto de venta, la circunstancia de que dicha demanda está dirigida en contra del comprador, peticionando que sea restituido el derecho al mismo vendedor y a la demandante original, hoy recurrente. Pero ocurre que dichas pretensiones procesalmente carecen de procedencia, puesto que para ello sería menester instanciar al esposo contratante, puesto que la citada demandante original no figura como suscribiente en el contrato en cuestión. Que en función de las comprobaciones y razonamientos esgrimidos hasta esta parte, ha de concluirse que el artículo 1477 del código civil, invocado por la parte recurrente, carece de aplicabilidad en la especie. En efecto, conforme a dicho texto, cualquier de los cónyuges que haya distraído u ocultado algún efecto de la comunidad, perderá el derecho a su porción en los dichos efectos. Sin embargo, no debe perderse de vista que se trata de preceptos que rigen para casos de liquidación de la comunidad, y conforme al expediente- tal como se ha establecido- las personas en cuestión no están divorciadas; pero tampoco se ha argumentado separación alguna (sic).

20. Que la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* incurrió en un agravio al aplicar incorrectamente el artículo 1477 del Código Civil, sin embargo, tal como plantea el tribunal *a quo* en la sentencia impugnada, dicho artículo carece de aplicación en el presente caso, pues se refiere a los efectos distraídos u ocultados por uno de los esposos con el fin de no ser presentado en la partición de bienes, sin que, se haya presentado ante el tribunal *a quo* argumento alguno de separación o divorcio entre la recurrente y su cónyuge, ni que la venta realizada sea con la finalidad de distraer el bien inmueble de la comunidad, pues tal como se establece en las motivaciones de la sentencia impugnada la apelación fue dirigida exclusivamente al adquirente del inmueble sin que fuere encausado ante el tribunal *a quo* al cónyuge de la recurrente, resultando en ese sentido inaplicable el artículo 1477 ya referido, así como el criterio jurisprudencial al caso planteado, motivo por el cual se rechaza los medios de casación examinados, y en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

21. Que no ha lugar a estatuir sobre las costas procesales por haberse dictado la exclusión de la parte recurrida, declarada mediante resolución núm. 5206-2017 de fecha 11 de diciembre del 2017, por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo.

#### 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, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA:

**ÚNICO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Juana Olga Ruíz Rodríguez, contra la sentencia núm. 20160223, de fecha 22 de enero de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccion, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.