

SENTENCIA DEL 20 DE OCTUBRE DEL 2004, No. 12

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 4 de agosto del 2003.

Materia: Tierras.

Recurrente: Asociación Popular de Ahorros y Préstamos.

Abogados: Dr. Hipólito Herrera Pellerano y Lic. Hipólito Herrera Vasallo.

Recurrida: Ana Mireya Zena.

Abogado: Dr. Ernesto Medina Félix.

CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.

Rechaza

Audiencia pública del 20 de octubre del 2004.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, institución organizada de conformidad con la Ley No. 5897 del 14 de mayo de 1962, con domicilio social en la Av. 27 de Febrero Esq. Av. Máximo Gómez, de esta ciudad, debidamente representada por su vicepresidente ejecutivo Dr. Azor Tomes, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-0203966-6, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 4 de agosto del 2003, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Ernesto Medina Félix, abogado de la recurrida Ana Mireya Zena;

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 29 de agosto del 2003, suscrito por el Dr. Hipólito Herrera Pellerano y el Lic. Hipólito Herrera Vassallo, cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0090659-3 y 001-0101621-0, respectivamente, abogados de la recurrente Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, mediante el cual proponen los medios que indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 17 de septiembre del 2003, suscrito por el Dr. Ernesto Medina Félix, cédula de identidad y electoral No. 001-0013062-4, abogado de la recurrida;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 18 de agosto del 2004, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O.

Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor, asistidos de la Secretaria General., 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 lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado (nulidad de actos de ventas y cancelación de Certificado de Título), en relación con la Parcela No. 97-A-67, del Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado dictó el 20 de abril del 2001, su Decisión No. 16, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Que debe acoger y acoge la instancia de fecha 24 de mayo de 1999, suscritas por los Dres. Barón Segundo Sánchez Añil, Ernesto Medina Félix y

la Licda. Miguelina A. Rojas Santana, en nombre y representación de la señora Ana Mireya Zena, y en consecuencia, se acogen las conclusiones formuladas por ellos, por ser justas y estar basadas en derecho; **Segundo:** Que debe rechazar y rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión las conclusiones del Lic. Alejandro A. Castillo Arias, en su escrito ampliatorio de conclusiones a nombre y representación de la señora Julia Antonia Durán Andújar de fecha 6 de octubre del 2000; **Tercero:** Que debe rechazar y rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión las conclusiones de la Licda. Zoila Poueriet, por sí y por los Licdos. Hipólito Herrera Vasallo y Luis Miguel Rivas en su escrito ampliatorio de conclusiones a nombre y representación de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos de fecha 8 de diciembre del 2000; **Cuarto:** Que debe declarar y en efecto declara nulos y sin ningún valor jurídico por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión, el acto de fecha 22 de octubre de 1993, suscrito entre la señora Julia Antonia Durán Andújar y el señor Oscar María Claris Soriano, el acto de venta de fecha 10 de enero de 1964, suscrito entre los señores Carlos R. Hernández Peña y Julia A. Durán de Hernández (vendedores) y Maribel Camilo Núñez (compradora) y el acto de venta de fecha 30 de abril de 1994 suscrito entre Maribel Camilo Núñez y la señora Julia Antonia Durán Andújar; **Quinto:** Que debe acoger y acoge el acto de venta en todas sus partes de fecha 19 de marzo de 1977, legalizado por el Dr. Juan Isidro Fondeur Sánchez, mediante el cual la señora Julia Antonia Durán Andújar le vende a la señora Ana Mireya Zena en el inmueble correspondiente a la Parcela No. 97-A-67, del Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional, por la suma de RD\$32,000.00 pesos; **Sexto:** Que debe ordenar y ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional lo siguiente: a) El levantamiento de la hipoteca en primer rango a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, acto de fecha 31 de diciembre de 1993, sobre el inmueble correspondiente a la Parcela No. 97-A-67, del Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional; b) El levantamiento de la hipoteca provisional a favor de Domingo Antonio Núñez, de fecha 15 de marzo de 1999, sobre el inmueble precedentemente indicado; c) Cancelar el Certificado de Título No. 94-5404, que ampara el derecho de propiedad de la señora Julia Durán Andújar y en su lugar la expedición de un nuevo Certificado de Título a favor de la señora Ana Mireya Zena, de generales que constan, libre de cargas y gravámenes”; b) que con motivo del recurso de apelación interpuesto contra esta decisión por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 4 de agosto del 2003, la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“1ro.-** Acoge en la forma por los motivos de esta sentencia y rechaza en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por el Lic. Hipólito Herrera Vasallo, a nombre de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, contra la Decisión No. 16, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, en fecha 20 de abril del 2001, en relación con la Parcela No. 97-A-67, Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional; **2do.-** Confirma la decisión apelada, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** Que debe acoger y acoge la instancia de fecha 24 de mayo de 1999, suscrita por los Dres. Barón Segundo Sánchez Añil, Ernesto Medina Félix y la Licda. Miguelina A. Rojas Santana, en nombre y representación de la Sra. Ana Mireya Zena, y en consecuencia se acogen las conclusiones formuladas por ellos, por ser justas y estar basadas en derecho; **Segundo:** Que debe rechazar y rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión las conclusiones del Lic. Alejandro A. Castillo Arias, en su escrito ampliatorio de conclusiones a nombre y representación de la señora Julia Antonia Durán Andújar de fecha 6 de octubre del 2000; **Tercero:** Que debe rechazar y rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión las conclusiones de la Licda. Zoila Poueriet, por sí y por los Licdos. Hipólito Herrera Vasallo y Luis Miguel Rivas, en su escrito ampliatorio de conclusiones a nombre y

representación de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos de fecha 8 de diciembre del 2000; **Cuarto:** Que debe declarar y en efecto declara nulos y sin ningún valor jurídico por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión, el acto de fecha 22 de octubre de 1993, suscrito entre la señora Julia Antonia Durán Andújar y el señor Oscar María Claris Soriano; el acto de venta de fecha 10 de enero de 1994, suscrito entre los señores Carlos R. Hernández Peña y Julia A. Durán de Hernández (vendedores) y Maribel Camilo Núñez (compradora) y el acto de venta de fecha 30 de abril de 1994 suscrito entre Maribel Camilo Núñez y la señora Julia Antonia Durán Andújar; **Quinto:** Que debe acoger y acoge el acto de venta en todas sus partes de fecha 19 de marzo de 1977, legalizado por el Dr. Juan Isidro Fondeur Sánchez, mediante el cual la señora Julia Antonia Durán Andújar, le vende a la señora Ana Mireya Zena en el inmueble correspondiente a la Parcela No. 97-A-67, del Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional, por la suma de RD\$32,000.00; **Sexto:** Que debe ordenar y ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, lo siguiente: a) El levantamiento de la hipoteca en primer rango a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, acto de fecha 31 de diciembre de 1993, sobre el inmueble correspondiente a la Parcela No. 97-A-67, del Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional; b) El levantamiento de la hipoteca judicial provisional a favor del señor Domingo Antonio Núñez, de fecha 15 de marzo de 1999, sobre el inmueble precedentemente indicado; c) Cancelar el Certificado de Título No. 94-5404, que ampara el derecho de propiedad de la señora Julia Durán Andújar y en su lugar la expedición de un nuevo Certificado de Título a favor de la señora Ana Mireya Zena, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0125310-2, con su domicilio y residencia en la calle Bartolomé Olegario Pérez No. 62, sector respaldo Atala, de esta ciudad”;

Considerando, que la recurrente propone en apoyo de su recurso de casación los siguientes medios: **Primer Medio:** Violación de los artículos 173 y 174 de la Ley de Registro de Tierras; **Segundo Medio:** Violación del artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras; **Tercer Medio:** Violación del artículo 875 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos de la causa. Falta de base legal; **Quinto Medio:** Violación de los artículos 2224 y 2262 del Código Civil y de los artículos 44 y 45 de la Ley No. 834 de 1978. Omisión de estatuir;

Considerando, que en el desarrollo de los cinco medios de casación propuestos los cuales se reúnen para su examen y solución, la recurrente alega en síntesis: a) “que cuando otorgó el préstamo a la señora Julia Antonia Durán de Andújar, lo hizo teniendo a la vista el Certificado de Título (duplicado del dueño) No. 94-0454, correspondiente a la Parcela No. 97-A-67, del Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional, expedido a favor de la referida señora, el cual no tenía ningún gravamen al dorso, ni inscripción de ninguna oposición; que lo anterior es un hecho no controvertido y así admitido por el Tribunal a quo al expresar en la sentencia impugnada “que el gravamen que invoca en su favor la apelante, fue consentido el 31 de diciembre de 1993 (2 meses después de la fecha de la oposición), por la señora Julia Antonia Durán de Andújar, quien aparecía en el Certificado de Título como propietaria del inmueble pero que ha quedado establecido que hacía más de 15 años que había transferido y entregado el inmueble a favor de Ana Mireya Zena”; b) que el Tribunal Superior de Tierras acepta como válida la inscripción de un acto de oposición hecha por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, sin que ningún texto legal lo ampare para hacer esa anotación; que esa oposición no tiene ningún valor y es nula su inscripción por no cumplir con las disposiciones del artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras, de acuerdo con el cual sólo pueden inscribirse al dorso de los Certificados de Títulos las litis sobre terrenos registrados y cualquier sentencia dictada por un tribunal, previo el depósito de una copia certificada de la

litis o de la sentencia en la oficina del Registro de Títulos correspondientes; que éstos documentos y, cumplidos los procedimientos señalados por el artículo 208 son los únicos que pueden surtir efecto contra los terceros y no un simple acto de oposición que no cumplió con las formalidades legales indicadas; c) que, como la sentencia recurrida en uno de sus considerandos de la página 13, hace suya las motivaciones dadas por el tribunal de primer grado, la cual fue apelada por la ahora recurrente en casación, procede advertir, alega la recurrente, que la sentencia de jurisdicción original citó de manera mutilada por error o con el firme propósito de sacar conclusiones contra la recurrente, el artículo 815 del Código Civil al suprimir la frase que dice cada cónyuge conservará lo que tenga en su posesión y es precisamente que la señora Ana Antonia Durán Andújar, tenía la posesión del referido inmueble objeto de esta litis; d) que al sostener el Tribunal a-quo en la sentencia impugnada que la señora Durán Hernández, incurrió en maniobras evidentemente fraudulentas, en interés de defraudar a su compradora por que después de haber vendido el inmueble en 1977 y cancelar en 1994 la hipoteca que lo afectaba, al afectar entonces dicho inmueble con otra hipoteca por un monto superior de RD\$265,000.00, inscrita con posterioridad a la oposición, le dio al acto de oposición un carácter que no le confiere el artículo 208 de la Ley de Registro de Tierras, puesto que sólo pueden ser oponibles a terceros, como lo es la recurrente Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, la litis sobre derechos registrados y cualquier sentencia dictada por un tribunal y previo depósito de una copia certificada de la litis o de la sentencia en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente; e) que el abogado de la señora Julia Antonia Durán de Andújar, en su escrito ampliatorio de conclusiones solicitó ante el Juez de Jurisdicción Original que se declarara prescrita la acción intentada por la señora Ana Mireya Zena y que la decisión ahora impugnada no dice nada en relación con ese pedimento de una de las partes en el proceso; que es de principio que la prescripción extintiva tiene por efecto la extinción de un derecho real o personal por el solo cumplimiento del plazo, que en nuestro derecho y de acuerdo con el artículo 2262 del Código Civil es de 20 años, la cual tiene un carácter de orden público; que en la sentencia de primer grado el Juez indica que ese es un medio de inadmisión que debe ser presentado previo al conocimiento del fondo en virtud de lo que establece el artículo 44 de la Ley No. 834 de 1978, lo que es falso, criterio al que se adhiere el Tribunal a-quo en la sentencia ahora impugnada; que la acción interpuesta por la señora Ana Mireya Zena, ante el Tribunal Superior de Tierras en designación de un Juez de Jurisdicción Original, para conocer de esta litis, está prescrita por haberse intentado después del plazo de 20 años, previsto en el artículo 2262 del Código Civil”;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que la misma se refiere ponen de manifiesto los siguientes hechos: a) que según acto de fecha 6 de febrero de 1965, legalizadas las firmas por el Dr. Hipólito Herrera Pellerano, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, el señor Arturo Augusto Parada Veloz, en representación de los señores Altagracia Veloz Vda. Parada, Félix Parada Veloz y Eduardo Parada Veloz, vendieron a los señores Calos R. Hernández Peña y Julia Antonia Durán de Hernández, todos los derechos que le correspondían en la Parcela No. 97-A-67, del Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 3 As., 16 Cas.; b) que los esposos Carlos Romero Rafael Hernández y Julia Antonia Durán de Andújar, se divorciaron según sentencia de fecha 25 de julio de 1973, el cual fue pronunciado por el Oficial del Estado Civil de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional con el No. 452, libro 136, folio 70-73, según certificación expedida por dicho funcionario el 17 de marzo del 2001; c) que por acto de fecha 25 de febrero de 1977, legalizadas las firmas por el Dr. Mario García Alvarado, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, el señor Carlos R. Hernández

Peña, le vendió a su ex-esposa Julia Antonia Durán Andújar los derechos que tenía en el referido inmueble correspondiente al 50% del mismo, con lo cual la última se convirtió en propietaria única y exclusiva de la mencionada Parcela No. 97-A-67, del Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional; d) que en fecha 19 de marzo de 1977, por acto legalizadas las firmas por el Dr. Juan Isidro Fondeur Sánchez, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, la señora Julia Antonia Durán Andújar, vendió por la suma de Treinta y Dos Mil Pesos Dominicanos (RD\$32,000.00), el indicado inmueble a la señora Ana Mireya Zena de Claris, quien estaba casada con el señor Oscar María Claris Soriano; que dicho inmueble al momento de esta venta estaba gravado con una hipoteca a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, que fue cancelada posteriormente según acto de cancelación de fecha 5 de marzo de 1989, otorgado por la indicada entidad bancaria y legalizadas las firmas por el Dr. A. Sandino González de León, Notario Público de los del número del Distrito Nacional; e) que en fecha 6 de septiembre de 1983 y según sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, fue admitido el divorcio entre los esposos Oscar María Claris y Ana Mireya Zena, el cual fue pronunciado por el Oficial del Estado Civil de la Circunscripción del Distrito Nacional en fecha 18 de noviembre de 1983; f) que a requerimiento de la señora Ana Mireya Zena, se inscribió sobre el inmueble indicado una oposición en fecha 19 de octubre de 1993, bajo el No. 1963, folio 491, libro No. 12; g) que el señor Oscar María Claris Soriano, renunció a favor de la señora Julia Antonia Durán Andújar, a sus derechos en el inmueble en discusión, según acto legalizado por la Dra. Ana J. Castillo Grullón, Notario Público de los del número del Distrito Nacional; h) que posteriormente la señora Julia Antonia Durán Andújar, conjuntamente con el señor Carlos Romero Rafael Hernández, por acto de fecha 10 de enero de 1994, en el cual aparecen como casados, transfirieron el inmueble en cuestión a favor de Maribel Camilo Núñez; i) que en fecha 30 de abril de 1994 y por acto legalizado por la Dra. Ana J. Castillo Grullón, la señora Maribel Camilo Núñez vendió a Julia Antonia Durán Andújar, el mismo inmueble; j) que sobre el referido inmueble y a requerimiento de la señora Ana Mireya Zena, ya se había inscrito una oposición desde el 19 de octubre de 1993, bajo el No. 1963, folio 491, libro No. 12, en la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional; k) que el 31 de diciembre de 1993, o sea, más de dos meses después de la oposición se inscribió también sobre el mismo inmueble una hipoteca en primer rango a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; l) que en fecha 19 de octubre de 1994, se inscribió un mandamiento de pago a requerimiento de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos y el 15 de marzo de 1999, fue inscrita una hipoteca judicial provisional a favor de Domingo Antonio Núñez; ll) que en fecha 14 de mayo de 1999, la señora Ana Mireya Zena, introduce una litis sobre terreno registrado ante el Tribunal a-quo la cual fue inscrita en el Registro de Títulos en fecha 31 de agosto de 1999;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa lo siguientes: “Que el examen de la decisión apelada, la documentación del expediente, así como la instrucción del proceso ante el Tribunal a-quo y en este tribunal, permiten comprobar que los actuales alegatos de la recurrente ya fueron respondidos de manera precisa, clara y detallada, en la larga motivación (7 páginas), contenida en la decisión apelada; que, ciertamente, la certificación emitida por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional da constancia que el presente inmueble se encuentra afectado por una oposición o medida provisional y precautoria, inscrita el 19 de octubre de 1993 por la actual intimada, Sra. Ana Mireya Zena; que el gravamen que invoca en su favor la apelante, fue consentido el 31 de diciembre de 1993 (2 meses después de la fecha de la oposición), por la señora Julia Antonia Durán Andújar, quien aparecía

documentalmente (en el Certificado de Título del inmueble) como propietaria, pero que ha quedado establecido que hacía más de 15 años que había transferido y entregado el inmueble a favor de la señora Ana Mireya Zena; que también se comprueba por los documentos del expediente, que la hipoteca que afectaba el inmueble cuando fue adquirido por la señora Zena, fue saldada el 5 de marzo de 1984, conforme acto de cancelación, expedido por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos”;

Considerando, que también consta en la sentencia impugnada lo siguiente: “Que las piezas del expediente revelan maniobras, evidentemente fraudulentas, realizadas por la Sra. Durán Hernández, en interés de defraudar a su compradora; que es así como logró, después de haber vendido el inmueble (1977) y cancelada la hipoteca (1984), afectar el inmueble con otra hipoteca, por un monto superior de RD\$265,000.00, la cual es invocada por la apelante y que, como ya se expresó, fue inscrita con posterioridad a la inscripción de la oposición; que, en consecuencia, la apelante no puede alegar ignorancia, porque la medida prevista en el Art. 208 de la Ley de Registro de Tierras fue concebida por el legislador para hacer oponible a los terceros (en el presente caso, la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos), las litis incoadas sobre derechos registrados; que también ha advertido este tribunal que en fecha 25 de febrero de 1977, el señor Carlos Romero Hernández Peña, transfirió sus derechos en el inmueble (50%) a la Sra. Julia Antonia Durán Andújar y, sin embargo, el 10 de enero de 1994, figura en un acto de venta conjuntamente con la Sra. Julia Antonia Durán Andújar, transfiriendo a favor de la Sra. Maribel Camilo Núñez; que este tribunal entiende inexplicable su participación en el último contrato, porque hacía 17 años que había transferido sus derechos, por lo que lo interpreta como una maniobra fraudulenta más todas las realizadas con la Parcela No. 97-A-67, del Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional”;

Considerando, que en el último considerando de la sentencia impugnada, el Tribunal a-quo expresa que: el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, hizo en el caso una buena apreciación de los hechos y aplicó correctamente el derecho, ofreciendo motivos que justifican el fallo, el cual éste tribunal adopta sin reproducirlos; que, por tanto procede examinar la decisión de primer grado y verificar si los motivos que la misma contiene revelan la convicción que alegó el Tribunal Superior de Tierras;

Considerando, que el estudio de la sentencia rendida en Jurisdicción Original pone de manifiesto que para fallar el caso en la forma que lo hizo, rechazando las pretensiones de la recurrente y que fue confirmada por el Tribunal a-quo, por los hechos y circunstancias establecidos se comprobó lo siguiente: “Que si bien es cierto que la Sra. Julia Antonia Durán Andújar, cumplió con la obligación de la entrega del inmueble a la compradora Ana Mireya Zena, ya que esta desde la fecha de la venta hasta la actualidad ha estado ocupando el inmueble durante un período aproximado de 24 años, no menos cierto es que incumplió con la obligación de dar garantía en lo que respecta a la pacífica posesión del inmueble, contemplada en el artículo 1625 del Código Civil, el cual establece lo siguiente: “La garantía que debe el vendedor al adquirente, tiene dos objetos: es el primero, la pacífica posesión de la cosa vendida; y el segundo, los defectos ocultos de esta cosa o sus vicios redhibitorios”; que ese incumplimiento se traduce en el hecho por parte de la Sra. Julia Antonia Durán Andújar, en la negativa de entregar los documentos; entre ellos el Certificado de Título No. 65-620 y el acto de venta de fecha 19 de marzo de 1977 lo que sirvió de obstáculo a la Sra. Ana Mireya Zena para que esta pudiera realizar su transferencia ante la oficina del Registrador de Títulos del Distrito Nacional; que en adición a lo antes expresado se suma el concierto de maniobras de carácter fraudulento utilizado por la Sra. Julia Antonia Durán Andújar como lo fue la obtención del acto de renuncia por parte del ex -esposo de la Sra. Ana Mireya Zena, el señor Oscar María Claris Soriano por acto de fecha 22 de octubre de

1993, de los derechos que decía poseer sobre el inmueble; alegados derechos que de acuerdo a las documentaciones aportadas el Sr. Oscar María Claris Soriano, no poseía, ya que no mostró interés en accionar la partición, en razón de que se divorciaron en fecha 6 de septiembre de 1983 y que fue pronunciado por ante Oficial del Estado Civil de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha 18 de noviembre de 1983 transcurriendo aproximadamente 10 años de que abandono el inmueble en manos de su esposa la cual en la actualidad mantiene la ocupación; que en este tenor el artículo 815 del Código Civil establece: “A nadie puede obligarse a permanecer en el estado de indivisión de bienes, y siempre puede pedirse la partición, a pesar de los pactos y prohibiciones que hubiere en contrato. Puede convenirse, sin embargo, en suspender la partición durante un tiempo limitado; pero este convenio no es obligatorio pasados cinco años, aunque puede renovarse. Sin embargo, la acción en partición de comunidad por causa de divorcio, prescribirá a los dos años a partir de la publicación de la sentencia, si en este término no ha sido intentada la demanda se considerará que la liquidación y partición de la comunidad después de la disolución del matrimonio por el divorcio, ha sido efectuada, si dentro de los dos años que sigan a la publicación de la sentencia de divorcio, ninguno de los cónyuges asume la condición de parte diligente para hacerla efectuar. Para las acciones en partición de comunidad por causa de divorcio, pronunciado y publicado con anterioridad a la presente ley y que no se hubiesen iniciado todavía, el plazo de dos años comenzará a contarse desde la fecha de la publicación de esta ley”; que ante lo citado se demuestra que el señor Oscar María Claris Soriano, no tenía calidad para desistir de derechos, ya que no los poseía sobre el inmueble; por lo tanto el acto de fecha 22 de octubre de 1993 suscrito por los señores Julia Antonia Durán Andújar y Oscar María Claris Soriano, resulta por las razones antes expuestas ser ineficaz y sin ningún valor jurídico; que la Sra. Julia Antonia Durán Andújar, conjuntamente con el señor Carlos Romeo Hernández, no obstante estar divorciados y este último haber vendido sus derechos a la Sra. Julia Antonia Durán Andújar por medio del acto de fecha 25 de febrero de 1977 como forma de acuerdo y partición, venden en fecha 10 de enero de 1994 por acto de venta legalizado por la Notario Público Dra. Ana J. Castillo, a la señora Maribel Camilo Núñez, compradora la cual pagó el precio de RD\$6,000.00 pesos por el inmueble objeto de esta litis, el cual nunca ocupó ni reclamó, lo que indica que no se comportó como un adquirente real, sumado al hecho de que en un tiempo aproximado de cuatro (4) meses vendiera a la señora Julia Antonia Durán Andújar, por medio del acto de fecha 30 de abril de 1994 el indicado inmueble, retornando con ello al patrimonio de la señora Julia Antonia Durán Andújar, pudiéndose apreciar en estos hechos lo que es la simulación como mecanismos utilizados con intención de confundir; que es un principio jurídico establecido en nuestra doctrina y jurisprudencia, que el fraude lo corrompe todo, por lo que actuaciones fraudulentas no pueden generar derechos ni obligaciones; en ese tenor el Art. 1599 del Código Civil establece: “La venta de la cosa de otro, es nula; puede dar lugar a daños y perjuicios, cuando el comprador ignora que fuese de otro”; que ante la concurrencia de los indicados hechos el tribunal entiende declarar nulo el Certificado de Título No. 94-5404 a nombre de la señora Julia Antonia Durán Andújar y en consecuencia declara a la señora Ana Mireya Zena como única propietaria de la Parcela No. 97-A-67, del Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional, inmueble objeto de la presente litis; que en relación al inmueble en cuestión, de acuerdo a certificación de fecha 12 de febrero del 2001, expedida por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, existe una hipoteca en primer rango a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, deudores Carlos R. Hernández y Julia Antonia Durán, acto de fecha 31 de diciembre de 1993, por un monto de RD\$265,000,00, y una Hipoteca Judicial Provisional a favor de Domingo Antonio Núñez, en

virtud de sentencia No. 4320, de fecha 15 de marzo de 1999, de la Quinta Cámara Civil y Comercial del Distrito Nacional, por un monto de RD\$1,600.000.00; que de acuerdo al acto de alguacil No. 1340 de fecha 19 de octubre de 1993 el cual figura en el expediente y es contentivo de oposición a transferencia de inmueble, el indicado acto fue recibido en la oficina del Registrador de Títulos y a la vez confirmado por la misma oficina, de que en el libro de inscripciones No. 12, bajo el No. 1963, folio 491, consta la oposición inscrita en fecha 19 de octubre de 1993 a requerimiento de la señora Ana Mireya Zena; lo que demuestra que las hipotecas tanto de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos así como la judicial provisional a nombre del señor Domingo Antonio Núñez, fueron inscritas no obstante existir oposición de fecha anterior a las mismas, por lo que en tales circunstancias el tribunal es del criterio que procede el levantamiento de las indicadas hipotecas sobre el inmueble Parcela No. 97-A-67, del Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional, amparado en el Certificado de Título No. 94-5404; dejando tanto a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos como al señor Domingo Antonio Núñez abierta la posibilidad de accionar contra la señora Julia Antonia Durán Andújar por la jurisdicción correspondiente en interés de sus créditos anteriormente señalados”;

Considerando, que por todo lo anteriormente expuesto se advierte que la señora Julia Antonia Durán Andújar, después de haber vendido el inmueble en discusión a la ahora recurrida Ana Mireya Zena, procedió a realizar una serie de maniobras, que incluye la hipoteca convencional otorgada a favor de la recurrente, con el propósito evidente de defraudar a su compradora y despojarla de dicho inmueble, llegando al extremo de no entregar a la adquirente el Certificado de Título correspondiente para que se pudiera efectuar la transferencia de lugar, por lo que la oposición requerida por dicha compradora al traspaso de dicho terreno, la cual fue debidamente inscrita oportunamente fue correctamente ponderada por los jueces del fondo, por lo que los medios del recurso propuesto por la recurrente carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, contra sentencia de fecha 4 de agosto del 2003 por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en relación con la Parcela No. 97-A-67, del Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo ha sido copiado eprecedentemente; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae en provecho del Dr. Ernesto Medina Félix, abogado de la recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en su audiencia pública del 20 de octubre del 2004, años 161E de la Independencia y 142E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General., que certifico.

www.suprema.gov.do