

**SENTENCIA DEL 8 DE MAYO DE 2013, NÚM. 89**

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 24 de junio de 2004.

Materia: Civil.

Recurrentes: Banco Mercantil, S. A. y Quevil de la Cruz Frías.

Abogados: Dr. Jorge A. Matos Félix, Licdos. Jorge Elizardo Matos de la Cruz y José Manuel de la Cruz Gómez.

Recurrida: Carmelina Juliao.

Abogado: Dr. Rafael Evangelista Alejo.

**SALA CIVIL y COMERCIAL**

*Casa*

Audiencia pública del 8 de mayo de 2013.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

**Dios, Patria y Libertad**

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

Sobre los recursos de casación interpuestos por: a) el Banco Mercantil, S. A., institución bancaria constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su asiento social y oficina principal en la calle Roberto Pastoriza núm. 303, de esta ciudad, debidamente representada por los señores Mario Renaldo Leo Alfonso y José Manuel Cabrera, de nacionalidad de Trinidad y Tobago y dominicano, respectivamente, mayores de edad, el primero portador del pasaporte núm. T983264 y el segundo portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0751773-2, domiciliados y residentes en esta ciudad; b) por Quevil de la Cruz Frías, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0545161-1, domiciliado y residente en la calle Respaldo 3 núm. 13 del Ensanche Isabelita, de la ciudad de Santo Domingo; ambos contra la sentencia civil núm. 094, de fecha 24 de junio de 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General Adjunto de la República, con relación al recurso de casación interpuesto por el Banco Mercantil, S. A., el cual termina así: 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 del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces de fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente Recurso de Casación.”;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General Adjunto de la República, con relación al recurso de casación interpuesto por el señor Quevil de la Cruz Frías, el cual termina así: 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 del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces de fondo, “Dejamos al Criterio

de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente Recurso de Casación.”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 16 de noviembre de 2004, suscrito por el Dr. Jorge A. Matos Félix y el Lic. Jorge Elizardo Matos de la Cruz, abogados de la parte recurrente principal, Banco Mercantil, S. A., en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 3 de febrero de 2006, suscrito por el Dr. Rafael Evangelista Alejo, abogado de la parte recurrida principal, Carmelina Juliao;

Visto el memorial de casación parcial depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 16 de noviembre de 2004, suscrito por Lic. José Manuel de la Cruz Gómez, abogado de la parte recurrente incidental, Quevil de la Cruz Frías, en el cual se invoca el medio de casación que se indica más adelante;

Visto la Resolución núm. 3350-2006, dictada el 8 de septiembre de 2006, por la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se declara el defecto de la parte recurrida incidental, Carmelina Juliao, del recurso de casación interpuesto por Quevil de la Cruz Frías;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional, las sentencias de la Corte Interamericana de Derechos Humanos; la Ley núm. 25 del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491/08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 28 de marzo de 2007, celebrada con motivo del recurso de casación interpuesto por Quevil de la Cruz Frías, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaría;

La CORTE, en audiencia pública del 8 de agosto de 2007, celebrada con motivo del recurso de casación interpuesto por Banco Mercantil, S. A., estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Margarita Tavares y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la Secretaría;

Visto el auto dictado el 1 de mayo de 2013, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que la misma se refiere consta:  
a) que con motivo del procedimiento para la venta y adjudicación de inmueble, incoado por el Banco Mercantil, S. A., la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 6 de diciembre de 2001, la sentencia civil núm. 038-2001-02678, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** Se ordena la venta del inmueble embargado; **SEGUNDO:** Se adjudica al licitador señor Quevil de la Cruz Frías, representado por la LICDA. CARMEN KATIUSKA ANDUJAR, el inmueble siguiente: Parcela No. 53-D-1-Ref-207 del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de dos (2) áreas, cuatro (4)

centiáreas y 51 decímetros cuadrados y esta limitada: al Norte, calle; al Este, parcela No. 53-D-1-Ref-208 y calle; al Sur, parcelas Nos. 53-D-1-Ref-208 y 53-D-1-Ref-206; y al Oeste, parcela No. 53-D-1-Ref-206 y calle, inmueble que esta amparo por el CERTIFICADO DE TÍTULO No. 84-3231, libro 890, folio 231, expedido por el registrador de Títulos del Distrito Nacional”, por el precio de la primera puja en la suma de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS CON 00/100 (RD\$375,000.00) mas los gastos y honorarios aprobados en la suma de RD\$23,552.00; **TERCERO:** Ordena al embargado señor FÉLIX MANUEL DE LA ALTAGRACIA HERNÁNDEZ DÍAZ, abandonar la posesión del inmueble adjudicado tan pronto le sea notificada la presente decisión oponible a cualquier persona que estuviere ocupando a cualquier título que fuere, el inmueble adjudicado”; b) que no conforme con dicha decisión, la señora Carmelina Juliao interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 206-02 de fecha 11 de marzo de 2002, instrumentado por el ministerial Freddy Ricardo Taveras, alguacil Ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, dictó el 24 de junio de 2004, la sentencia civil núm. 094, ahora impugnada, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación, y en cuanto al fondo lo acoge declarando la nulidad de la sentencia de adjudicación No. 038-2001-02678, de fecha 06 de diciembre del año 2001, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y consecuentemente ordena la nulidad del proceso de embargo inmobiliario, disponiendo la radiación del mismo por ante el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, Certificado de Títulos No. 84-3231, de fecha 24 de agosto del año 2000, cuya designación catastral se designa a continuación: “Parcela No. 53-D-1-Ref-207, del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 02 áreas, 04 centiáreas, 51 decímetros cuadrados y esta limitada al Norte: calle; al Este, parcela No. 53-D-1-Ref-208 y calle, al sur: parcelas Nos. 53-D-1-Ref-208 y 53-D-1-Ref-206 y al Oeste, parcela No.53-D-1-Ref-206 y calle; **SEGUNDO:** Rechaza las conclusiones de los co-recurridos, por los motivos út supra enunciados; **TERCERO:** Condena a los recurridos Banco Mercantil, S. A., Félix Manuel de la Altigracia Hernández Díaz y Quevil de la Cruz, al pago de las costas, ordenando su distracción a favor y provecho del abogado de la parte recurrente Dr. Rafael Evangelista Alejo. ”;

Considerando, que ha sido juzgado reiteradamente que la fusión de expedientes o recursos es una facultad de los jueces que se justifica cuando lo aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes, demandas o recursos interpuestos ante un mismo tribunal y entre las mismas partes puedan ser decididos, aunque por disposiciones distintas, por una misma sentencia;

Considerando que contra la sentencia ahora impugnada existen dos recursos de casación interpuestos por ante esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, los cuales se encuentran en estado de recibir fallo, interpuestos, en fecha 16 de noviembre de 2004, por Banco Mercantil, S. A., y Quevil de la Cruz Frías, respectivamente, los cuales procede fusionar, de oficio, para asegurar una mejor administración de justicia, evitar una posible contradicción de sentencias y promover la economía procesal;

Considerando, que los recurrentes proponen, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Falsa y errónea interpretación del artículo 815 del Código Civil; **Tercer Medio:** Desconocimiento de los documentos; **Cuarto Medio:** Desnaturalización de los hechos y del derecho; **Quinto Medio:** Desconocimiento de las disposiciones relativas a la falta de calidad para actuar en justicia; **Sexto Medio:** Desconocimiento de la unidad jurisprudencial establecida por la Suprema Corte de Justicia”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, los cuales fueron tratados de manera

conjunta en los respectivos memoriales de casación depositados, los recurrentes alegan que al momento de hipotecarse el inmueble objeto de la litis se había vencido el plazo de dos años contados desde el divorcio de Carmelina Juliao y Félix de la Altagracia Hernández Díaz, que establece el artículo 815 del Código Civil, por lo que había prescrito la acción en partición del inmueble embargado; que, en consecuencia, Carmelina Juliao no es ni era co-propietaria del mismo, toda vez que se trataba de un inmueble registrado exclusivamente a nombre de Félix de la Altagracia Hernández Díaz y conforme al artículo 185 de la Ley de Registro de Tierras, después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto desde el momento en que se practique su registro por ante la Oficina del Registro de Títulos correspondiente; que la solicitud de traspaso del derecho de propiedad del referido inmueble realizada por Carmelina Juliao por ante el Tribunal de Tierras no le es oponible al Banco Mercantil, S. A., ya que para que dicha señora fuera considerada co-propietaria del inmueble en litigio, debió figurar como tal en el certificado de título y haberse ordenado la inscripción correspondiente por parte del Tribunal de Tierras;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella hace referencia, se desprende que: 1. El 12 de octubre de 1980, Félix Manuel de la Altagracia Hernández Díaz y Carmelina Juliao contrajeron matrimonio bajo el régimen legal de la comunidad de bienes; 2. El 12 de diciembre de 1983, Félix de la Altagracia Hernández Díaz, adquirió la parcela núm. 53-D-1-Ref.-207, del Distrito Catastral núm. 6, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 2 áreas, 4 centiáreas y 51 decímetros cuadrados, amparada en el certificado de títulos núm. 84-3231; 3. El 12 de octubre de 1988, fue pronunciado el divorcio de Félix Manuel de la Altagracia Hernández Díaz y Carmelina Juliao, según consta en el acta de divorcio núm. 1667-b, inscrita en el folio 94-95 del libro 405, del año 1998, de la Oficialía del Estado Civil de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional; 4. El 8 de mayo de 1998 el Banco Mercantil, S. A., inscribió una hipoteca judicial provisional, sobre el inmueble descrito anteriormente, por un monto de RD\$132,641.19 en perjuicio de Félix de la Altagracia Hernández Díaz, la cual fue convertida en definitiva en fecha 24 de noviembre de 1998; 5. En fecha 8 de mayo de 1998, el Banco Mercantil, S. A., inscribió una hipoteca judicial provisional, sobre el inmueble descrito anteriormente, por un monto de RD\$67,200.01 en perjuicio de Félix de la Altagracia Hernández Díaz, la cual fue convertida en definitiva en fecha 24 de agosto de 2000; 6. En fecha 10 de mayo de 1999, Carmelina Juliao solicitó al Tribunal Superior de Tierras la transferencia del derecho de propiedad del inmueble hipotecado a su favor, en virtud de las disposiciones del artículo 815 del Código Civil, en razón de que había mantenido la posesión del mismo durante más de dos años después de la publicación de la sentencia de divorcio, sin que ninguna de las partes haya demandado la partición; 7. El 17 de enero de 2000, Carmelina Juliao inscribió una oposición a la transferencia del inmueble hipotecado; 8. Que en virtud de las hipotecas descritas con anterioridad el Banco Mercantil, S. A., inició un procedimiento de embargo inmobiliario en perjuicio de Félix de la Altagracia Hernández Díaz; 9. Que en curso de dicho procedimiento de embargo Carmelina Juliao interpuso una demanda incidental en nulidad de embargo inmobiliario, fundamentada principalmente en que ella era la propietaria del inmueble embargado, en virtud de que lo mantuvo en su posesión desde la disolución del vínculo matrimonial que la unía con el deudor; 10. Que dicha demanda fue rechazada por el tribunal apoderado del embargo, mediante sentencia leída el día fijado para la venta en pública subasta del inmueble embargado, 6 de diciembre de 2001, sobre la base de que, el aspecto correspondiente a la posesión del inmueble con posterioridad a la disolución del matrimonio, no es aplicable a los inmuebles registrados, existiendo una presunción de propiedad en aquel de los cónyuges a favor del cual esté registrado por ante el Registrador de Títulos correspondiente; 11. Que, con posterioridad a la lectura de la mencionada sentencia incidental, Carmelina

Juliao, solicitó el aplazamiento de la venta hasta tanto sean fallados tanto el recurso de tercería que interpuso contra la sentencia que convirtió en definitiva la hipoteca judicial provisional inscrita por el Banco Mercantil, S. A., como la solicitud de traspaso que hiciera ante el Registro de Títulos, en virtud del artículo 815 del Código de Procedimiento Civil, solicitud que fue rechazada por el tribunal por los mismos motivos en que sustentó su sentencia incidental y además, porque el recurso de tercería es un recurso extraordinario que no suspende la ejecución de la sentencia objeto del mismo; 12. Que, en atención a lo expuesto el tribunal apoderado del procedimiento de expropiación procedió a subastar el inmueble embargado y declaró adjudicatario a Quevil de la Cruz Frías, mediante la sentencia de adjudicación cuyo recurso de apelación fue decidido por la corte a-qua, a través de la sentencia hoy recurrida en casación;

Considerando, que la corte a-qua, para justificar su decisión, se fundamentó en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: "...que existiendo una instancia en solicitud de transferencia del inmueble embargado, que había sido impulsada con anterioridad inclusive al proceso de adjudicación, fundamentada en la presunción de partición establecida en el artículo 815 del Código Civil, por lo que la suerte de ese proceso era capaz de incidir en el proceso de expropiación, lo que implica la existencia de una causa de sobreseimiento imperativa, pero que sin embargo el juez del tribunal a-quo no lo valoró, en tanto que situación que podría conducir a la venta de la cosa ajena, rechazando una solicitud de sobreseimiento, en cuanto al hecho de que la señora Carmelina Juliao, siendo beneficiaria de una co-propiedad respecto al inmueble adjudicado, se imponía procesalmente encausarla, máxime que había inscrito antes el proceso de embargo una oposición a traspaso en cuanto al inmueble adjudicado y que por tanto no era un evento desconocido por la parte persiguierte, es que aun cuando la obligación de notificar en un proceso de embargo inmobiliario únicamente incluye al perseguido, a los posibles acreedores inscritos y al vendedor no pagado, es que quien tiene una oposición inscrita aludiendo un escenario procesal de co-propiedad, necesariamente debe ser encausado en el proceso de adjudicación, situación esa que sin embargo no se suscitó en la especie, ello conduce necesariamente a la nulidad de la sentencia de adjudicación, que es realmente la decisión que se ataca, puesto que las sentencias que versan sobre los incidentes del embargo inmobiliario no son recurribles salvo la situación limitativa que consagra el artículo 730 del Código de Procedimiento Civil; sino que es la de adjudicación la que admite el recurso, se estila consecuentemente que el proceso estuvo afectado de un vicio de fondo, por no haber acogido la petición de nulidad del proceso de embargo inmobiliario e inclusive la petición de sobreseimiento la cual estaba fundamentada en motivos serios, puesto que la decisión que pudiera rendir el Tribunal Superior de Tierras, era de significativa incidencia en cuanto a la suerte del proceso de embargo inmobiliario, respecto a que podría convertir a la ex cónyuge en propietaria absoluta del inmueble objeto de la persecución; los motivos invocados por el juez a-quo en el sentido de que la presunción de partición establecida en el artículo 815, no contiene una apreciación que no se corresponde con el alcance de la referida presunción, la cual consiste en que una vez pasan los dos (2) años sin intervenir demanda en partición después del pronunciamiento del divorcio, se reputa como efectuada la partición, en ese caso las reglas de imprescriptibilidad que consagra el artículo 175 de la Ley No. 1542, sobre Registro de Tierras no tienen aplicación, puesto que se refiere al derecho de propiedad, sin embargo la situación prevista en el en el referido artículo 815 en nada concierne al derecho de propiedad, y que por tanto es aplicable en todos los casos, para bienes muebles e inmuebles registrados y no registrados; merece destacar que el fundamento de la ejecución fue un crédito quirografario, no una hipoteca convencional";

Considerando, que de las comprobaciones expuestas se advierte que la corte a-qua justificó parcialmente su decisión de anular la sentencia de adjudicación apelada debido a la falta de

encausamiento de la señora Carmelina Juliao por parte del persiguiendo, en razón de que, a juicio de la corte a-qua, el Banco Mercantil, S. A., estaba obligado a darle participación en el procedimiento, habida cuenta de que ella había inscrito una oposición a traspaso del inmueble embargado con anterioridad a la inscripción del embargo; que, al respecto vale destacar que los artículos 715 del Código de Procedimiento Civil y 37 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, establecen que “ninguna nulidad podrá ser pronunciada en los casos en que, a juicio del tribunal no se lesionare el derecho de defensa” “Ningún acto de procedimiento puede ser declarado nulo por vicio de forma si la nulidad no está expresamente provista por la ley, salvo en caso de incumplimiento de una formalidad substancial o de orden público. La nulidad no puede ser pronunciada sino cuando el adversario que la invoca pruebe el agravio que le causa la irregularidad, aún cuanto se trate de una formalidad substancial o de orden público.”; que, en virtud de los textos legales citados, la falta de encausamiento de Carmelina Juliao solo podría provocar la nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario tras comprobarse que la misma lesionó su derecho de defensa; que, en ninguna parte de la sentencia impugnada consta que la corte a-qua haya procedido a tal comprobación, razón por la cual, en este aspecto, dicho tribunal realizó una incorrecta aplicación del derecho, máxime cuando del contenido mismo de la sentencia impugnada se desprende que Carmelina Juliao no solo compareció por ante el juez apoderado del embargo inmobiliario, sino que además, interpuso una demanda incidental en nulidad del procedimiento de embargo, la cual fue rechazada por el referido tribunal;

Considerando, que, por otra parte, la corte a-qua consideró que el tribunal apoderado del embargo realizó una incorrecta aplicación del derecho al rechazar la demanda en nulidad de embargo incoada por Carmelina Juliao, así como su solicitud de sobreseimiento, en razón de que la solicitud de transferencia en que estaban sustentadas las pretensiones de esta última, constituía una causa imperativa de sobreseimiento del embargo inmobiliario y un motivo serio que podría incidir significativamente en la validez de dicho procedimiento, ante la posibilidad de que Carmelina Juliao se convirtiera en propietaria absoluta del inmueble embargado; que, sin embargo, tal como alegan los recurrentes, dicho tribunal incurrió en una desnaturalización al no otorgarle su verdadero sentido y alcance al hecho comprobado de que dicha solicitud de transferencia fue realizada el 10 de mayo de 1999, a saber, un año después de la inscripción de las hipotecas judiciales provisionales en virtud de las cuales se procedió al embargo, las cuales fueron inscritas el 8 de mayo de 1998, fecha en la que se reputan definitivas luego de su conversión en virtud de las disposiciones del artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, que establece que “Dentro del plazo de dos meses de la fecha en que la sentencia sobre el fondo haya adquirido autoridad de cosa juzgada, el acreedor deberá convertir la inscripción provisional en inscripción definitiva, la cual producirá sus efectos retroactivamente a contar de la fecha de la primera inscripción y se hará sin costo”;

Considerando, que además, la corte a-qua omitió considerar que independientemente de su suerte, la solicitud de transferencia realizada por Carmelina Juliao no podría afectar los derechos registrados por el Banco Mercantil, S. A., en calidad de acreedor de Félix de la Altagracia Hernández Díaz, en razón de que, al haberse realizado con posterioridad a la inscripción de la hipoteca judicial del persiguiendo, dicha hipoteca prevalecía ante cualquier derecho que resultara de la referida solicitud en aplicación del principio de prioridad registral que rige en materia de inmuebles registrados, el cual se deriva de la máxima “primero en el tiempo, primero en el derecho” y sustentado legalmente en las disposiciones del artículo 185 de la Ley núm. 1542 del 11 de octubre de 1947, sobre Registro de Tierras, según el cual “Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta Ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente” ;

Considerando, que la referida solicitud de transferencia de inmueble tampoco podría afectar los derechos del persigiente, en razón de que desde el momento en que el Banco Mercantil, S. A., inscribió las hipotecas judiciales provisionales en virtud de las cuales procedió al embargo inmobiliario, dicha entidad se beneficiaba del derecho de persecución que establece el artículo 2166 del Código Civil, según el cual “Los acreedores que tienen privilegios o hipotecas inscritas sobre un inmueble tienen siempre acción sobre éste, cualquiera que sea su dueño, para que se les coloque y pague, según el orden de sus créditos o inscripciones”;

Considerando, que, finalmente, como también alegan los recurrentes, la solicitud de transferencia de propiedad de Carmelina Juliao era notoriamente frustratoria en razón de las disposiciones del artículo 815 del Código Civil, modificado por la Ley 935 del 27 de junio de 1935 en el sentido de que: “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. Cada cónyuge conservará lo que tenga en su posesión. Para las acciones en partición de comunidad por causa de divorcio, pronunciados y publicados 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.”, fueron derogadas parcialmente, en materia de inmuebles registrados, por el artículo 175 de la Ley núm. 1542 del 11 de octubre de 1947, aplicable en la especie, sobre Registro de Tierras que establece que “No podrá adquirirse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho o interés que hubiere sido registrado de acuerdo con las prescripciones de esta Ley”; que, en efecto, el artículo 815 del Código Civil sí fue modificado por el citado artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras, ya que, contrario a lo expresado por la corte a-qua, el primero sí se refiere al derecho de propiedad de los cónyuges sobre los bienes de la comunidad, puesto que implica que en caso de no procederse a la partición en el tiempo previsto, cada uno de ellos conservará en calidad de propietario exclusivo, aquellos bienes muebles e inmuebles cuya posesión han mantenido desde la publicación de la sentencia de divorcio; que, además, esta modificación se produce no solo porque se trata de una ley posterior, sino además, porque constituye una ley sancionada especialmente por el Congreso Nacional para regular el registro de la propiedad y otros derechos inmobiliarios en nuestro país; que, en este sentido, también vale destacar que la Ley de Registro de Tierras constituye una ley de orden público e interés social, cuyas disposiciones persiguen dotar de transparencia y seguridad al sistema de propiedad inmobiliaria en el territorio de la República Dominicana, razón por la cual condiciona con el registro la oponibilidad a terceros de cualquier derecho sobre inmuebles registrados; que, como consecuencia de lo expuesto es evidente en este ámbito, que una vez vencido el plazo de los dos años establecido en el artículo 815 del Código Civil, el cónyuge a nombre de quien figure registrado el inmueble por ante el Registro de Títulos es quien conservará la propiedad exclusiva del mismo, independientemente de que mantenga su posesión material o no; que, esta regla solo encuentra su excepción cuando ambos cónyuges figuran como copropietarios en el certificado de títulos, lo que no ocurre en la especie, lo que evidencia que tampoco existía ningún estado de indivisión entre las partes que justificara el sobreseimiento obligatorio del embargo inmobiliario;

Considerando, que por los motivos expuestos con anterioridad esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, es del criterio de que, en la especie, la corte a-qua desnaturalizó los hechos de la causa y realizó una incorrecta interpretación y aplicación del derecho, incurriendo en las violaciones denunciadas por los recurrentes, razón por la cual procede acoger los presentes recursos de casación y casar la sentencia impugnada;

Considerando, que conforme al artículo 65, numeral 3 de la Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, las costas del procedimiento podrán ser compensadas cuando

una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquier otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 094, dictada el 24 de junio de 2004, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 8 de mayo de 2013, años 170° de la Independencia y 150° de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada 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.