

R

REVISIÓN POR FRAUDE (MATERIA INMOBILIARIA)

Jur.

Acogida parcial

El T. Sup. Tr., al ser apoderado de un recurso de revisión por causa de fraude, puede acoger el mismo limitándolo a las mejoras que reconoce como propiedad de la recurrente y rechazarlo en cuanto a la adjudicación del terreno. No. 40, Ter., Mar. 1999, B.J. 1060.

Calidad para impugnar

El recurso en revisión por causa de fraude no procede en el caso en que el recurrente haya participado en el proceso de saneamiento. No. 26, Ter., Mar., 1998, B.J. 1048; No. 1, Ter., Ago. 1998, B.J. 1053; No. 2, Ter., Abr. 2011, B.J. 1205.

Carga de la prueba

El que alega haber sido privado por medios fraudulentos de algún derecho o interés en el terreno objeto del saneamiento debe demostrar que el intimado obtuvo el registro por cualquier actuación, maniobra, mentira o reticencia realizada para perjudicarlo en sus derechos o intereses y que ha dado lugar a la obtención, no sólo de la adjudicación, sino además del decreto de registro. Al no haber probado el recurrente la posesión que alegaba, ni ninguna actuación dolosa de parte del Estado adjudicatario de la parcela, su recurso de revisión es rechazado. No. 7, Ter., Feb. 1998, B.J. 1047.

Definición del fraude

Los elementos que pueden caracterizar la existencia de fraude son: la no publicación del aviso de emplazamiento y del auto de fijación de la audiencia, la no citación a la parte recurrente, y la reticencia de los demandados en revisión a declarar quiénes eran los poseedores originales de los terrenos, careciendo ellos del tiempo necesario para prescribir. No. 11, Ter., Mar., 1998, B.J. 1048.

Efecto de la revisión

Al acoger el recurso en revisión por causa de fraude y revocar la decisión que ordenó el registro del derecho de propiedad luego del saneamiento, en vez de disponer el archivo del expediente, el Tribunal apoderado debe ordenar la celebración de un nuevo saneamiento y designar al juez de Jurisdicción Original competente para que conozca del mismo. No. 10, Ter., Mar. 2011, B.J. 1204.

Finalidad

El recurso de revisión por fraude tiene por finalidad evitar que se burle el propósito esencial y de orden público del saneamiento, de atribuir el derecho de propiedad y los derechos reales accesorios sobre los inmuebles, en favor de sus verdaderos dueños. No. 7, Ter., Feb. 1998, B.J. 1047.

La revisión por causa de fraude tiene como finalidad revelar una actuación, maniobra, mentira, reticencia u omisión, producida en el curso del saneamiento del terreno, que haya dado lugar a una adjudicación indebida. No. 46, Ter., Jun. 1998, B.J. 1051.

Notificación de la instancia

El Tr. Sup. T. no puede acoger la instancia si no se le demuestra que el intimado ha sido puesto en conocimiento de la acción que contra él se ejerce. El depósito de un acto con los espacios en blanco, destinados a la mención de las personas a quienes se entregaría el acto, no cumple con el voto de la ley. No. 10, Ter., 19 Nov. 1997, B.J. 1044.

Debe ser casada la sentencia dictada por el tribunal que declara la inadmisibilidad del recurso de revisión por causa de fraude por haber sido notificada únicamente al abogado que alegaba no ser el representante de los recurridos en esa demanda, cuando éste en audiencia concluyó al fondo solicitando al tribunal el rechazo del referido recurso de revisión. No. 52, Ter., Ene. 1999, B.J. 1058.

El recurso en revisión por causa de fraude debe reputarse interpuesto el día en que se le dé copia de la instancia a la parte intimada en ese recurso, toda vez que el Tr. Sup. T. no puede aceptar la instancia si no se intimó al recurrido. No. 19, Ter., Sept. 2002, B.J. 1102.

Procedencia contra terceros adquirentes

Para que la acción en revisión por causa de fraude pueda ser acogida, es indispensable la concurrencia de las tres condiciones siguientes: a) que la acción sea intentada dentro del año a partir de la transcripción del decreto de registro; b) que el intimado haya cometido el fraude alegado por el intimante por los medios que establece el Art. 140 de la Ley que rige la materia y c) que no haya adquirido derecho o interés contrario en el inmueble en litigio un comprador o adquirente de buena fe y a título oneroso. No. 7, Ter., Feb. 1998, B.J. 1047.

La revisión por fraude puede ser dirigida en contra de los terceros amparados por el art. 138 de la L. Reg. T., entre los cuales se encuentra, tanto el que compra un terreno ya registrado, como el que lo adquiere después de haber intervenido la sentencia final sobre el saneamiento. No. 61, Ter., Jun. 1999, B.J. 1063.

Las decisiones rendidas por el Tr. Sup. T., en consecuencia de un recurso en revisión por causa de fraude resuelven la contestación entre las partes y son dictadas en instancia única, por lo que no tienen un carácter preparatorio, sino definitivo y pueden ser recurridas en casación. No. 06, Ter., Ago. 2002, B.J. 1101.

Para demostrar el fraude cometido en el proceso de saneamiento, no es suficiente probar que el demandante en ese proceso adquirió el terreno por compra, sin probar también que a través de esa compra no obtuvo una posesión física, sino simplemente una posesión teórica de dicho terreno. No. 10, Ter., Mar. 2011, B.J. 1204.