

JURISPRUDENCIA

Inaplicabilidad en terrenos registrados del plazo de prescripción del artículo 815 del Código Civil para las particiones entre ex esposos

*Ylona de la Rocha**

SUMARIO

- I. Síntesis de la decisión
- II. Aspectos jurídicos destacados
- III. Análisis de la decisión
- IV. Conclusiones

Resumen

La sentencia analizada fue emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en una litis sobre derechos registrados. Esta fija como criterio de principio que, tratándose de un inmueble registrado amparado por un certificado de título a nombre de los esposos, no puede invocarse la prescripción de los dos (2) años prevista en el art. 815 del Código Civil para las demandas en partición de los bienes que conforman la comunidad matrimonial con motivo del divorcio.

Summary

The analyzed sentence was issued by the Third Chamber of the Supreme Court in a lawsuit over rights reserved. This establishes as criterion of principle, being a registered property covered by a certificate of ownership in the name of the spouses, the prescription of two (2) years stipulate under Art. 815 cannot be invoked for demands partition of the assets that comprise the marital community on the occasion of divorce.

(*) La autora es profesora y directora del Departamento de Ciencias Jurídicas de la PUCMM (CSTI).

I. SÍNTESIS DE LA DECISIÓN

1. ANTECEDENTES DE LA DECISIÓN

El recurso de casación interpuesto por la señora Ana Adolfina Molina Rodríguez ante la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, tiene su origen en una litis sobre derechos registrados sobre el Solar No. 3, Manzana No. 1298, del Distrito Catastral No. 1 de Santiago, del que fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago. El inmueble en cuestión fue adquirido por los litigantes cuando estaban casados bajo el régimen de la comunidad legal de bienes y, en tal virtud, se había emitido el certificado de título correspondiente a favor de ambos esposos.

Con motivo del recurso de apelación interpuesto contra la Decisión No. 2008-0533 del 15 de abril de 2008, dictada por el referido tribunal de primer grado, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte dictó su sentencia de fecha 14 de enero del 2009, en la cual rechazó tanto las conclusiones como el recurso de apelación (en cuanto al fondo), de la señora Ana Adolfina Molina Rodríguez.

Por vía de consecuencia, el Tribunal Superior de Tierras procedió a confirmar la decisión de Jurisdicción Original que declaró la competencia del tribunal para conocer de la litis, acogió las conclusiones de los abogados del ex esposo (señor Remigio de Jesús Paulino), rechazó aquellas de su antigua cónyuge y, en lo que resulta el aspecto más relevante, ordenó a la Registradora de Títulos de Santiago, “a) Mantener con toda su fuerza y efectos jurídicos el Certificado de Título Núm. 27, que ampara el derecho de propiedad de los señores Regino de Jesús Paulino y Ana Adolfina Molina Rodríguez, en el Solar Núm. 3 de la Manzana Núm. 1298 del Distrito Catastral Núm. 1 de Santiago, conforme a su superficie y colindancias, pero con la inscripción al pie del indicado certificado que señale el estado civil de soltero, de ambos ex esposos”¹.

2. CONTENIDO DE LA DECISIÓN

La señora Ana Adolfina Molina Rodríguez, al no encontrarse conforme con la sentencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, interpone el recurso extraordinario de la casación, amparándose en los siguientes medios: Primer Medio: Motivos insuficientes, falta de ponderación de documentos esenciales depositados por la recurrente; Segundo Medio: Falta de base legal y desnaturalización de los hechos de la causa.

1. Ver pág. 5 de Sentencia No. 594 dictada en fecha 12 de septiembre del 2012 por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, comentada en este artículo.

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, sobre los fundamentos que desarrollaremos más adelante, rechaza el recurso de casación interpuesto, actuación con la cual el asunto fallado adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, abordando tópicos jurídicos esenciales, como nunca antes.

II. ASPECTOS JURÍDICOS DESTACADOS

En el caso de especie, presentaremos los argumentos de la parte recurrente –contenidos en su memorial– para destacar, a renglón seguido, los motivos por los que nuestra Corte de Casación los rechazó.

En el primer medio presentado, la recurrente alega que el tribunal a-quo no ponderó documentos considerados por ella como relevantes, a saber: el extracto de las actas de divorcio y de matrimonio entre las partes enfrentadas; las certificaciones emitidas por los tribunales civiles –donde constaba que no existió demanda en partición de bienes comunes–; los contratos de inquilinato sobre el inmueble, suscritos por la recurrente como arrendadora; una querrela por violación de propiedad, entre otros.

Según la parte recurrente, esos documentos eran demostrativos de que, “desde el divorcio intervenido entre el hoy recurrido, Regino de Jesús Paulino, y la recurrente, Ana Adolfinia Molina Rodríguez, ésta ha mantenido siempre y aún mantiene la posesión, es decir, la ocupación, goce y disfrute de manera continua, pacífica, pública, inequívoca y a título de propietaria del inmueble objeto de la presente litis... sin participación alguna del recurrido, por lo que por aplicación estricta del artículo 815, párrafos 3 y 4 del Código Civil Dominicano, la hoy recurrente es la que debe conservar y ser declarada como única propietaria del referido inmueble....”².

Ante tales agravios, el ex-esposo común en bienes, como parte recurrida, alegó que, en el caso en cuestión, no era procedente aplicar la prescripción extintiva y adquisitiva, en vista de que los derechos registrados a nombre de los entonces esposos (Regino de Jesús Paulino y Ana Adolfinia Molina Rodríguez) en el referido solar, no podían ser transferidos alegando posesión o prescripción, porque a ello se opone el artículo 175 de la Ley No. 1542³ y el Principio IV de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de marzo de 2005⁴.

2. Ver pág. 7 de sentencia comentada.

3. Art. 175 de la Ley No. 1542 de Registro de Tierras del 11 de octubre de 1947 (derogada por la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de marzo del 2005): “No podrá adquirirse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho o interés que hubiere sido registrado de acuerdo con las prescripciones de esta ley; ni tendrán aplicación a la venta de terrenos registrados las disposiciones de los artículos 1674 a 1685, inclusive del Código Civil, que dispone la rescisión de ventas en que sea perjudicado el vendedor en más de las siete duodécimas partes del verdadero valor del terreno; ni las disposiciones del Art. 2154 del mismo Código, en cuanto a la caducidad de las inscripciones de privilegios e hipotecas y a la necesidad de renovarlos antes del término establecido por la ley”.

4. Principio IV de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de marzo del 2005: “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”.

La Honorable Sala de Tierras de nuestro más alto tribunal, en consonancia con los argumentos del recurrido, consideró que, efectivamente, los antiguos esposos mantenían sus derechos de propiedad sobre el inmueble objeto de litis, al estar sus derechos respaldados por un certificado de título expedido a su favor y de conformidad con las disposiciones de la ley que rige la materia, lo que hace sus derechos imprescriptibles, beneficiarios de la protección y garantía del Estado.

Hasta donde hemos examinado, la jurisprudencia comentada no dice nada nuevo en relación al valor y carácter “erga omnes” que tradicionalmente se le ha reconocido al certificado de título⁵. Sin embargo, es en relación al segundo medio de casación cuando se introduce una verdadera novedad en la decisión, resolviendo, de una vez por todas, un tema de constante discusión doctrinal y jurisprudencial que, hasta el momento, había sido una indudable fuente de injusticias: La de la inaplicabilidad del artículo 815, párrafo 3ro., del Código Civil⁶ para los terrenos registrados.

Ciertamente, ante el alegato de falta de base legal y desnaturalización de los hechos de la causa, presentado como segundo medio, la recurrente entendía que su antiguo esposo no había continuado ocupando o teniendo la posesión del inmueble objeto de litis y que, al haber transcurrido más de dos (2) años, desde la publicación de la sentencia de divorcio, sin que se hubiere manifestado su intención de efectuar la liquidación de la comunidad matrimonial, había operado la prescripción extintiva y era a ella a quien correspondía conservar la propiedad sobre el inmueble (de manera exclusiva), en mérito a lo que establece la presunción legal del artículo 815 del Código Civil, parte *in fine*⁷.

5. Ver: S. C. J., Sent. del 5 de febrero de 2003, No. 4, Bol. Jud. 1107; S. C. J., Sent. del 16 de mayo de 2001, B. J. 1086, págs. 910 y 911; S. C. J., Sent. 15 de enero de 2003, B. J. 1106, pág. 487; S. C. J., Sentencia del 19 de diciembre de 2001, No. 6, B. J. 1093, pág. 496; S. C. J., Sentencia del 24 de abril de 2002, No. 16, B. J. 1097, pág. 826.
6. Art. 815 del Código Civil (Modificado por la Ley No. 935 del 25 de junio de 1935): “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 contrario. 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. 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 hubieren iniciado todavía, el plazo de dos años comenzará a contarse desde la fecha de la publicación de esta ley”.
7. Art. 815 del Código Civil, parte *in fine*: “ 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”.

En relación a este medio de casación, nuestra Corte de Casación respondió, con gran claridad, lo siguiente: "...al tratarse de un inmueble registrado, el plazo previsto en el artículo 815 del Código Civil no resulta aplicable, en razón de que la característica de la copropiedad del derecho de un inmueble registrado bajo el sistema Torrens es la imprescriptibilidad, por lo que se descarta la presencia del referido vicio invocado por la recurrente"⁸.

Más adelante, los Magistrados Jueces de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia descartaron la violación del artículo 815 del Código Civil –como pretendía la recurrente– cuando afirman de manera categórica, lo siguiente: "...si bien el artículo 815 del Código Civil dispone entre otras cosas 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 este, ninguno de los cónyuges asume la condición de parte diligente para hacerla efectuar y cada cónyuge conservará lo que tenga en su posesión, no menos cierto es que esta regla no puede aplicar cuando se trata de derechos inmobiliarios registrados bajo el sistema Torrens, dado que los Principios de Especialidad y de Imprescriptibilidad aplicables en esta materia, impiden que pueda adquirirse por prescripción o posesión detentatoria ningún derecho que haya sido registrado de conformidad con la ley de registro inmobiliario como ocurre en la especie y máxime cuando el tribunal a-quo pudo establecer que en el caso ocurrente ambos ex esposos continuaron ejerciendo sus derechos de propietarios sobre el referido inmueble..."⁹.

En ese sentido, fue sentada una jurisprudencia de principio que consideró correcta la actuación del tribunal a quo, el cual había decidido mantener vigentes los derechos de la recurrente y el recurrido sobre el inmueble, pero no como esposos, sino como propietarios indivisos, determinando así que se aplicó correctamente la ley, sin incurrir en violación del artículo 815 del Código Civil, por no tener aplicación en la especie.

III ANÁLISIS DE LA DECISIÓN

1.- La sentencia que acabamos de examinar, tiene el indiscutible mérito de zanjar una discusión que, en su momento, había creado serias dudas en los tribunales de la República, ante la inconciliable aplicación del artículo 815 del Código Civil que despojaba al cónyuge divorciado de todo derecho sobre inmuebles registrados catastralmente adquiridos durante el matrimonio, por no haber demandado la partición en un período de dos (2) años, a partir de la publicación del divorcio.

8. Ver págs. 13 y 14 de sentencia comentada.

9. Ver pág. 14 de sentencia comentada.

Con anterioridad –pero de manera tímida y tangencial– nuestra Corte de Casación trató el tema relativo al artículo 815 del Código Civil sobre terrenos registrados, determinando que “... una interpretación razonable y con sentido de justicia de ese texto conduce a la conclusión, de que el legislador no ha querido que ninguno de los esposos quede como propietario único y exclusivo de todos los bienes de la comunidad, cuando como ocurren en el presente caso en la misma existen varios bienes inmuebles registrados a nombre de ambos esposos”. No obstante, más adelante, en esa sentencia se condiciona el ejercicio de ese derecho a la posesión del inmueble, cuando establece lo siguiente: “Cada uno de los esposos conservará como suyo, sólo aquel de los bienes que ha seguido ocupando durante el tiempo que establece el referido texto legal, es decir, que si como en el caso se trata de un inmueble lo siga ocupando y permanezca en él personalmente después de la publicación del divorcio, regla que no debe extenderse al resto de los inmuebles de la comunidad que no son objeto de la misma ocupación personal de ese esposo o esposa, según sea el caso...”¹⁰.

Sin embargo, es a partir de la sentencia objeto de nuestro escrutinio que se toma partido de manera definitiva sobre la incuestionable condición de copropietarios de ambos cónyuges sobre inmuebles amparados por un certificado de título, aún no hubiesen interpuesto acción en partición en el plazo requerido o no se encontraran poseyendo el/los mismo/s.

Ante situaciones semejantes, nuestra Corte de Casación ya se había decantado con la declaratoria de inconstitucionalidad¹¹. Los criterios y el tratamiento considerados en aquella ocasión, por discriminar a la mujer y conferirle ventajas al hombre, en la aceptación de la comunidad, resultan aplicables en el caso de especie, por sustentarse en el principio de igualdad que debe existir entre los ciudadanos¹²: Si bien es cierto que en la jurisprudencia citada se refiere a la discriminación entre hombre y mujer (discriminación en razón del género), no

10. Ver pág. 786 de Sentencia S. C. J. del 26 de marzo del 2003, No. 27, B. J. No. 1108, págs. 780 a 787.

11. Ver Sentencia S. C. J. del 29 de noviembre del 2000 que consideró inconstitucional el artículo 1463 del Código Civil, que declaraba que la mujer divorciada o separada de cuerpo que no ha aceptado la comunidad durante los tres meses y cuarenta días que sigan a la publicación de la sentencia de divorcio o de la separación personal, ha renunciado a ella, por atentar contra el principio de igualdad.

12. “Considerando, que el artículo 8, inciso 15, letra d) de la Constitución de la República, eleva a la categoría de precepto constitucional la plena capacidad civil de la mujer casada, que ya había sido consagrada mediante la Ley 390, de 1940, cuyo propósito fue, el colocarla en un plano de igualdad con el hombre en la realización de los actos jurídicos; que, por otra parte, el artículo 8, inciso 5, de la Constitución, prohíbe toda situación que tienda a quebrantar la igualdad de todos los dominicanos ante la ley correspondiendo a esta Suprema Corte de Justicia, en su conclusión de guardiana de la Constitución y de los derechos sociales y políticos consagrados en ella, restablecer esa igualdad;

Considerando, que, como se ha visto y es admitido por nuestra jurisprudencia, el artículo 1463 del Código Civil, hoy desaparecido en la legislación de origen de nuestros códigos fundamentales, instituye una discriminación entre el hombre y la mujer divorciados o separados de cuerpo con respecto a los bienes de la comunidad en perjuicio de la última; que así las cosas, la dicha disposición conlleva un atentado al principio de igualdad de todos ante la ley, contenido en los preceptos constitucionales arriba enunciados;”

menos cierto es que la desigualdad aplicada en el texto examinado radica entre copropietarios divorciados y aquellos que no lo son (discriminación en razón del estado civil o la forma de obtención de la propiedad).

Por consiguiente, no resulta peregrino afirmar que, si bien nuestra Corte de Casación optó en su decisión por la inaplicabilidad del artículo 815 del Código Civil para terrenos amparados por un certificado de título, subyace un tema de inconstitucionalidad del referido artículo, por violar el art. 39¹³ de la Constitución Dominicana, sobre la igualdad entre las personas, y el art. 51¹⁴ de esa misma norma, sobre el respeto al derecho de propiedad.

En efecto, en cuanto al principio de igualdad, la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, en el Capítulo IX, titulado “Partición de Inmuebles Registrados”, no impone plazo alguno para que los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado en estado de indivisión, acudan al procedimiento de partición (bien amigable, bien judicial).

Basta con una lectura rápida de los arts. 54 a 56 de la ley de marras, para comprobar que no hay límites para que los que comparten propiedad con otros, bajo cualquier condición de comunidad, puedan demandar la partición, cuando pretendan independizar o definir sus derechos.

Sin embargo, cuando ese copropietario o copartícipe ha adquirido sus derechos como producto de la comunidad matrimonial y se divorcia, debe incoar su acción dentro de un plazo de dos (2) años, lo que, evidentemente es injusto porque el legislador no puede “justificar objetiva y razonablemente la causa de la desigualdad”¹⁵, entre el cónyuge superviviente común en bienes y el cónyuge común bienes divorciado, como para privar a este último (sea hombre o mujer) de sus derechos sobre la mitad que le pertenece.

Habrà siempre quien afirme que, en todo caso, no habría discriminación porque la regla se impone, tanto al hombre, como a la mujer divorciada; sin embargo, por esta última condición –la del divorcio– no resulta equitativo que reciban un tratamiento distinto al de otros cónyuges que han disuelto su matrimonio por otra causa, como la nulidad o la muerte.

13. Art. 39.- Derecho a la igualdad. “Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, reciben la misma protección y trato de las instituciones, autoridades y demás personas y gozan de los mismos derechos, libertades y oportunidades, sin ninguna discriminación por razones de género, color, edad, discapacidad, nacionalidad, vínculos familiares, lengua, religión, opinión política o filosófica, condición social o personal”.

14. Art. 51.-Derecho de propiedad. El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Toda persona tiene derecho al goce, disfrute y disposición de sus bienes.

1.- Ninguna persona puede ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor, determinado por acuerdo entre las partes o sentencia de tribunal competente, de conformidad con lo establecido en la ley.”

15. SOSA PÉREZ, Rosalía. Constitución Comentada publicada por la FUNDACIÓN INSTITUCIONALIDAD Y JUSTICIA (FINJUS), Segunda Edición, pág. 93.

Es preciso que nos detengamos a observar que la redacción del Código Civil del siglo XIX sigue la tradición de un sistema distinto al Torrens (el sistema francés o ministerial), donde la posesión y la prescripción por usucapión resultan elementos relevantes.

En relación al derecho de propiedad, los motivos son más que obvios: En modo alguno un derecho inalienable e imprescriptible -como el de propiedad- puede desaparecer por haber transcurrido un término de prescripción determinado por la legislación adjetiva. Así lo ratifica el Principio IV de la Ley de Registro Inmobiliario, ya comentado, siempre que se trate de derechos registrados.

2.- Otro aspecto jurídico de gran interés, más allá de la inaplicabilidad del artículo 815 del Código Civil o su posible inconstitucionalidad, es si el mismo ha sido derogado por el Principio IV de la Ley de Registro Inmobiliario del 23 de marzo del 2005.

Existen aspectos jurídicos de aplicación de la ley en el tiempo que no podemos ignorar:

1° Que la disposición del artículo 815 del Código Civil (modificado por la Ley No. 935 del 25 de junio de 1935) constituye una ley general, la cual puede ser modificada por una ley especial posterior, aún tácitamente.

2° Que la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, del 23 de marzo del 2005, es una ley especial posterior a la aprobación del Código Civil, la cual tiene por objeto: “Regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles que conforman el territorio de la República Dominicana y garantizar la legalidad de su mutación o afectación con la intervención del Estado a través de los órganos competentes de la Jurisdicción Inmobiliaria”¹⁶.

3° Que el Principio IV de la referida Ley No. 108-05 establece que “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”.

4° Que, habiendo sido modificado el art. 815 del Código Civil (ley general) por una ley posterior, la Ley No. 108-05 (ley especial) en su Principio IV, mal podría considerarse prescrito el derecho de alguno de los cónyuges sobre un inmueble registrado a nombre de ambos o de uno de ellos adquirido durante la comunidad de bienes¹⁷.

16. Ver art. 1 de Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de marzo del 2005.

17. Ver art. 1401 del Código Civil: “La comunidad se forma activamente: 1ro. De todo el mobiliario que los esposos poseían en el día de la celebración del matrimonio, y también de todo el que les correspondió durante el matrimonio a título de sucesión, o aún de donación, si el donante no ha expresado lo contrario; 2do. De todos los frutos, rentas, intereses y atrasos de cualquier naturaleza que sean vencidos o percibidos durante el matrimonio, y provenientes de los bienes que pertenecían a los esposos desde su celebración, o que les han correspondido durante el matrimonio por cualquier título que sea; 3ro. De todos los inmuebles que adquieran durante el mismo.”

En resumidas cuentas, existiendo, como existe, una disposición legal nueva –y de carácter especial– donde se establece de manera inequívoca que los derechos registrados son imprescriptibles, mal podría afirmarse que una legislación antigua y general mantiene su imperio.

En consonancia con el postulado anterior, reputados especialistas sobre la materia han dejado sentir su opinión sobre la aparente colisión entre el art. 815 del Código Civil y el Principio IV de la Ley No. 108-05:

“El art. 815 del Código Civil Dominicano... es un texto de Derecho común, llamado a regir todas aquellas cuestiones que el legislador no ha aportado mediante una legislación. Es decir, que si no hay una disposición especial o posterior a esta, el Código Civil ejerce todo su imperio y cada vez que aparezca un divorcio con las condiciones expresadas se le aplicará con todo el rigor esta disposición y transcurrido dos años después de publicado el divorcio, el que quedó en posesión del inmueble es el propietario y nadie podrá evitarlo porque se aplicarán las disposiciones de la Ley de 1935.

La realidad es que no es así, porque el legislador de la ley recientemente derogada la 1542 del 1947 ley de Registro de Tierras previó el artículo 175, ley que ha sido sustituida por la 108-05 de Registro Inmobiliario y esta instituyó el Principio IV, que expresa que: “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”. Después que el legislador de este texto estableció esto, hay un enfrentamiento con las disposiciones del Código Civil, pero su solución es simple.

Análisis 1: Cuando hay un enfrentamiento con dos legislaciones, para resolverlo hay que, primero antes de compararlas, respetar el principio de la jerarquía de las normas jurídicas, y respetar este principio significa que tenemos que comparar dos leyes de las mismas jerarquías, porque al hacer lo contrario, estaríamos incurriendo en una violación al principio; es decir, que el enfrentamiento debe ser entre dos leyes generales, o por el contrario entre dos leyes especiales. Pero resulta que el Código Civil es una ley general y la Ley de Registro Inmobiliario, por su parte, es una ley especial, por lo que no pueden ser enfrentadas, como se trata de dos leyes jerárquicamente diferentes; por este principio la ley especial se impone a la general y en todo lo que la ley general le contradiga quedará derogada. Por esta razón es que las disposiciones del artículo 815 del Código Civil no tienen aplicación cuando se trata de terreno registrado, porque imperan las disposiciones del Principio IV de la Ley de Registro Inmobiliario y aunque haya vencido el plazo del 815 el inmueble es propiedad de los dos ex esposos”¹⁸.

18. MONCIÓN, Segundo. “La litis, los incidentes y la demanda en referimiento en la jurisdicción inmobiliaria”, Omnimedia, S. A., Impresos Comerciales, primera edición, 2010, págs. 463 Y 464.

Otros autores han fijado su posición sobre el particular, al establecer lo siguiente:

“Cuando el inmueble está registrado en copropiedad a nombre de ambos esposos, no tiene aplicación el párrafo del artículo 815 del Código Civil, que consagra que “se considera definitivamente efectuada la liquidación y partición de la comunidad si han transcurrido dos años después de la publicación de la sentencia de divorcio....”. Estas disposiciones chocan con uno de los principios que norman y regulan la Ley de Registro Inmobiliario, específicamente el Principio IV, el cual dispone: “todo derecho registrado de conformidad con la presente ley, es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”. En consecuencia, estamos en presencia de un texto del Código Civil y un Principio de la Ley de Registro Inmobiliario, el primero que sin hacer distinción, admite la prescripción adquisitiva de los bienes de la comunidad matrimonial por la posesión; y el segundo que sin hacer distinciones, se opone radicalmente a la adquisición o posesión detentatoria; debiendo prevalecer las disposiciones del principio consagrado en la Ley de Registro Inmobiliario”¹⁹.

3.- Finalmente, es necesario resaltar que en la decisión analizada, los Magistrados Jueces destacan que ambos ex esposos continuaron ejerciendo sus derechos de propietarios sobre el inmueble, como elemento favorecedor del fallo. Sin embargo, consideramos que esa circunstancia no es determinante para el caso de especie, toda vez que, basta ostentar la titularidad del certificado de título para que la condición de dueño deba ser respetada, independientemente de que los atributos que les son propios al derecho de propiedad²⁰ hayan sido o no ejercidos o la posesión haya sido notoria porque, como es sabido, ello deviene en indiferente cuando de derechos registrados catastralmente se trata.

IV. CONCLUSIONES

La sentencia dictada por la Tercera Sala de nuestra Corte de Casación aborda de manera sencilla, pero contundente, un asunto trascendental que tiende al reconocimiento y debido fortalecimiento del derecho de propiedad, uno de los pilares de nuestra Carta Magna, el cual ha merecido la mayor de las protecciones jurídicas.

Atrás quedaron los tiempos en que se exigía demostrar con medidas precautorias que se conservaba interés en los bienes que integran la comunidad legal de bienes²¹ o que era imprescindible la posesión o “permanencia

19. SANTANA POLANCO, Víctor. “Derecho Procesal para la Jurisdicción Inmobiliaria”, Editora Corripio, págs. 598 y 599.

20. Uso, disfrute y disposición.

21. S.C. J. , Sentencia 9 de junio de 1999, B. J. No. 1063, págs. 224 a 230.

personal”²² para que se admitiera el mantenimiento del derecho del cónyuge divorciado en el tiempo, más allá del divorcio o del paso de un plazo determinado, si de inmuebles registrados se tratare.

Nuestra Corte de Casación optó en la especie por la inaplicabilidad del artículo 815 del Código Civil, solución más sencilla y diáfana que incursionar en los vericuetos de la inconstitucionalidad de la disposición legal, por la transgresión de los derechos fundamentales de igualdad y de propiedad.

No le resta validez ni brillantez a la decisión, que no se hubiere abordado el principio del imperio de una ley posterior de carácter especial (Principio IV de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de marzo del 2005) sobre una ley anterior de carácter general (artículo 815 del Código Civil).

Lo cierto es que, como toda sentencia de principio, y es común en la ciencia del Derecho, se cierran varias interrogantes y se abren otras sobre la inaplicabilidad, inconstitucionalidad o la derogación del artículo 815 del Código Civil²³. Una disposición legal tan invocada, como controvertida.

Resta al ejercicio de las lides jurídicas la respuesta del alcance de esta sentencia, su extensión a otras situaciones semejantes y la trascendencia que, indiscutiblemente, tendrá para los casos que en lo adelante se presenten en los tribunales, dando a cada quien lo que corresponde. Después de todo, es a eso a lo que aspira la justicia.

22. Ver pág. 786 de Sentencia S. C. J. del 26 de marzo del 2003, No. 27, B. J. No. 1108.

23. Tales asuntos pendientes, por sólo mencionar algunos, serían: ¿Continuará siendo determinante la posesión u ocupación del inmueble por uno u otro de los ex esposos? ¿Cuál sería la situación de un inmueble de cuya existencia se desconozca? ¿Es necesario que el certificado de título se encuentre a nombre de ambos esposos, o basta que figure sólo uno de ellos como casado? ¿Podría aplicarse la misma solución cuando se tratase de terrenos no registrados, en proceso de saneamiento o comenzados a mensurar? ¿En qué medida recibirán una interpretación distinta los artículos 1401 y siguientes del Código Civil, relativos a la comunidad matrimonial?