
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 25 de junio de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: V. Sr. Manuel Pérez.

Abogado: Lic. V. Sr. Manuel Pérez.

Recurrido: Nelson H. Oscar Domínguez Candelario.

Abogado: Lic. Alberto Reyes B. J. J.

Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 24 de julio de 2020, año 177.º de la Independencia y año 156.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por V. Sr. Manuel Pérez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 071-0025617-6, quien se constituye en abogado de sí mismo, domiciliado y residente en la calle Mercedes Bello n.º. 3, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez y con domicilio *ad hoc* en la calle Juan Miguel Román n.º. 3, Torre VGI, apto. 202, Bella Vista de esta ciudad.

En este proceso figura como recurrido, Nelson H. Oscar Domínguez Candelario, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-1113813-7, domiciliado y residente en la calle Ángel María Liz n.º. 12, residencial Consortium I, apto. 402, sector Mirador Sur de esta ciudad, debidamente representada por el Lcdo. Alberto Reyes B. J. J., titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-1339826-7, con estudio profesional abierto en la calle Juan Barn Fajardo, n.º. 203, edif. Alpha, apto. 16, sector ensanche Piantini de esta ciudad.

Contra la sentencia civil n.º. 566-2013, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 25 de junio de 2013, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: *ACOGE en la forma los recursos de apelación del señor V. Sr. MANUEL PÉREZ, contra las sentencias marcadas con los Nos. 919 y 926 del treinta (30) de junio de 2011, libradas por la Cámara Civil y Comercial del Tribunal de Primera Instancia del Distrito Nacional, 3era. Sala, por guardar*

*correspondencia con los plazos y procedimientos instituidos en la legislación que rige la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo los mencionados recursos; CONFIRMA las sentencias apeladas; **TERCERO:** CONDENA en costas a VICTOR MANUEL PÉREZ, con distracción de su importe en provecho de los Lcdos. Alberto Reyes B Jéz y Carolina D Çaz Garelli, abogados, quienes afirman haberlas avanzados.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

(A) En el expediente constan depositados los documentos siguientes: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 26 de septiembre de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 15 de octubre de 2013, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda B Jéz Acosta, de fecha 10 de febrero de 2014, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta Sala, en fecha 11 de marzo de 2015, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció el abogado de la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no suscribe en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y lectura.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como recurrente, Víctor Manuel Pérez y como recurrido, Nelson Huéscar Domínguez Candelario; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere es posible establecer lo siguiente: a) Nelson Huéscar Domínguez Candelario, actuando en calidad de acreedor y Víctor Manuel Pérez, en calidad de deudor, suscribieron un contrato de préstamo hipotecario; b) posteriormente, el acreedor inició un procedimiento de embargo inmobiliario ordinario en perjuicio del deudor con el objetivo de cobrar la referida acreencia, apoderando a la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; c) en el curso de dicho procedimiento el embargado interpuso una demanda incidental en nulidad de contrato de préstamo hipotecario y se inscribió incidentalmente en falsedad contra el acto de denuncia del embargo, pretensiones que fueron rechazadas por el juez apoderado mediante sentencias n.ºs. 919-11 y 926-11, dictadas en fecha 30 de junio de 2011; d) ambas decisiones fueron apeladas por el embargado y dichos recursos fueron fusionados y rechazados mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

...el examen de la documentación incorporada al debate, en particular de los fallos impugnados y las actas de apelación correspondientes, ambas fechadas a quince (15) de julio de 2011, revela que a propósito de un procedimiento de expropiación inmobiliaria a requerimiento del Sr. Nelson Domínguez Candelario en contra de su deudor, el Sr. Víctor Manuel Pérez, este último interpuso demandas incidentales en inscripción en falsedad y en nulidad de contrato; que a través de la primera cuestiona la realidad de las aserciones vertidas por el alguacil actuante en el proceso verbal de denuncia del acto de embargo, mientras que en la segunda solicita que se declare ineficaz, y por tanto inexistente, el acto privado en que reposa la garantía real de hipoteca, la cual, indudablemente, constituye el eje central del embargo mismo; que la juez a quo tuvo a bien desestimar las comentadas acciones, en el entendido de que no tenían asidero y de que eran palmariamente improcedentes; que sobre el particular de la inscripción en falsedad, bien es sabido que en la primera etapa del protocolo diseñado a partir del Art. 214 del Código de

Procedimiento Civil, el juez, hechas las valoraciones de lugar, está en capacidad de descartar o admitir prima facie la inscripción; que se le reconozca un amplio poder discrecional en esta fase, de imperium más que de iurisdicción, para desechar la propuesta de falsedad si a su juicio no concurren indicios de seriedad que justifiquen su trámite; que, en efecto, los planteamientos del Sr. Víctor M. Pérez para pedir la declaratoria de falsedad de la actuación ministerial No. 105/2011 del quince (15) de febrero de 2011, instrumentada por el curial Carlos G. Pérez Méndez, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, no se sustentan en elementos de contundencia y se circunscriben al mero alegato de que supuestamente no es verdad que ese alguacil hablara con quien declara en el acto haberlo hecho; que incluso como tuviera oportunidad de destacarlo en los motivos de su fallo la juez de primer grado, la diligencia fue eficaz y cumplió su objetivo cardinal que no era otro que no fuere dar a conocer al deudor ejecutado la existencia del embargo; que el poder discrecional de los jueces es determinante en estos casos, más que cuando la parte demandante no hace ningún aporte material o concreto sugestivo de la falsedad invocada; que procede, en tal virtud, confirmar los términos de la sentencia No. 919-11, en el entendido de que es justa y de que en ella no se hace más que desestimar de entrada, como manda la ley, un fallido procedimiento de inscripción en falsedad desprovisto de méritos y de todo aval racional; que en cuanto a la moción de nulidad del contrato de hipoteca, el argumento axial en que la fundamenta el Sr. Víctor M. Pérez, gira en torno al Art. 2127 del Código Civil, cuya heteronomía es como sigue: “La hipoteca convencional no puede consentirse, sino por acto que se haya hecho en forma auténtica, ante dos notarios, o ante uno asistido por dos testigos”; que es cierto que el acto de hipoteca convencional de que se trata, de fecha dieciséis (16) de diciembre de 2009, no reviste la forma auténtica a que alude el texto del Código Civil transcrito precedentemente; que no menos es verdad, sin embargo, que esa disposición no aplica en materia de terrenos registrados, sino solo cuando la garantía real se refiere a inmuebles que todavía no han sido sometidos a saneamiento catastral y por ende a la formalidad del registro; que la documentación incorporada al debate demuestra que la hipoteca en cuestión afecta un apartamento dotado de su certificado de propiedad, No. 2003-13217, lo que indica que, al hallarse inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, puede dar lugar al levantamiento de hipotecas en el formato de los actos bajo firma privada, no necesariamente en la modalidad auténtica; en resumen, los recursos interpuestos por el Sr. Víctor Pérez, son ostensiblemente infundados...

El recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación al principio de razonabilidad; **segundo:** violación al derecho de defensa; **tercero:** violación al principio de legalidad; **cuarto:** violación al efecto devolutivo.

En el desarrollo de su primer medio de casación el recurrente alega que es irracional y carente de lógica procesal fusionar dos expedientes relativos a demandas con objeto y causa distintos, como son una demanda en inscripción en falsedad sustentada en que el alguacil que notificó el acto cuestionado afirmó que lo entregó en manos de una persona, sin ser verdad y una demanda en nulidad de contrato de hipoteca sustentada en la existencia de vicios que lo hacen anulable; que nada impidió a la corte fallar las apelaciones de las que estaba apoderada por dos sentencias distintas.

El recurrido se defiende de dicho medio de casación alegando que la corte actuó conforme al derecho ya que la jurisprudencia constante reconoce a los jueces la facultad de acumular todos los tipos de incidentes con el fondo para fallarlos conjuntamente pero por disposiciones distintas.

En las páginas 5, 7 y 8 de la sentencia impugnada consta que la corte *a qua* fusionó de oficio los recursos de apelación interpuestos por el recurrente mediante sentencia preparatoria dictada el 19 de septiembre de 2012, debido que se referían al mismo procedimiento de embargo inmobiliario y con el objetivo de evitar dispersiones innecesarias y promover una administración de justicia más eficaz y sana.

Sin embargo, en ninguna parte del memorial de casación ni en los demás documentos que forman el

expediente figura que dicha sentencia preparatoria haya sido recurrida conjuntamente con la decisin definitiva sobre los recursos de apelacin interpuestos por el recurrente y por lo tanto, el medio examinado es inadmisibile por cuanto se refiere a una decisin adoptada en un fallo previo cuya casacin no ha sido requerida en este recurso.

En el desarrollo de su segundo medio de casacin el recurrente alega que la corte viol su derecho de defensa al rechazar las medidas de instruccin solicitadas para probar el hecho que dio lugar a la inscripcin en falsedad, tales como la prrroga de comunicacin de documentos y la comparecencia personal.

El recurrido se defiende de dicho medio de casacin alegando que el recurrente tuvo la oportunidad de presentar todos sus medios de defensa ante la corte por lo que nunca estuvo en estado de indefensin.

Ciertamente, segn consta en las pginas 8 y 9 de la sentencia impugnada, la corte *a qua* rechaza las solicitudes de prrroga de comunicacin de documentos y comparecencia personal de las partes realizadas por el actual recurrente por los motivos siguientes: *“acto seguido se ponderar la solicitud de prrroga de comunicacin de piezas formulada por el apelante durante la audiencia del día treinta (30) de enero de 2013; que la Corte no encuentra ninguna justificacin a esta impetracin y por tal motivo la rechaza, puesto que los documentos que al día de hoy reposan en el legajo son suficientes para edificar su religin y propiciar el rendimiento de un veredicto con pleno dominio de causa; que igualmente este tribunal debe estatuir sobre la comparecencia personal de las partes invocada en audiencia por el Sr. Víctor Pérez; que el pedimento, así formulado, tampoco tiene sentido dada la naturaleza del caso y porque de ser autorizado, de seguro resultar frustratorio para los fines del proceso, de modo que se impone su rechazamiento”*.

Sin embargo, esta jurisdiccin ha sostenido el criterio constante de que los jueces tienen el poder soberano para apreciar la procedencia o no de la comparecencia personal de las partes y que no incurrn en vicio alguno ni lesionan el derecho de defensa cuando, en presencia de los documentos del proceso y los elementos de conviccin sometidos al debate, rechazan la medida por frustratoria e innecesaria; así mismo, también se ha juzgado que cuando una de las partes solicita que sean ordenadas medidas de instruccin, como medio de prueba para sustentar sus pretensiones, el tribunal puede, en ejercicio de su poder soberano de apreciacin, no ordenarlas si estima que la demanda rene las condiciones probatorias para ser juzgada o si su conviccin se ha formado por otros medios de pruebas presentes en el proceso.

En consecuencia, es evidente que la alzada no viol el derecho de defensa del recurrente ni incurri en ningn vicio al rechazar la prrroga de comunicacin de documentos y comparecencia personal solicitadas por el recurrente, sobre todo tomando en cuenta que las declaraciones personales de los litigantes en justicia no tienen valor probatorio a su favor y que según consta en la sentencia, la corte celebr varias audiencias para conocer de los recursos de apelacin interpuestos y en una de ellas ya les haba concedido a las partes sendos plazos para comunicar y tomar comunicacin de documentos, lo que pone de manifiesto que el apelante tuvo la oportunidad de depositar las evidencias de su interés; por lo tanto, se desestima el medio examinado.

En el desarrollo de su tercer medio de casacin el recurrente alega que la corte viol el principio de legalidad al afirmar que el artculo 2127 del Cdigo Civil, que exige que la hipoteca convencional se haga mediante acto auténtico, no tiene aplicacin cuando se trata de terrenos registrados pero no sustenta su criterio en ninguna disposicin legal.

El recurrido se defiende de dicho medio de casacin alegando que tanto la Ley 108-05 como el Reglamento General de Registro de Títulos permiten registrar actos bajo firma privada legalizados por notario, como ocurre en la especie; que el embargante está investido de un derecho real que ha sido calificado y aprobado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; que la veracidad y la buena fe del

contrato de préstamo hipotecario suscrito entre las partes se evidencia por el hecho de que el recurrente le entregó el certificado de título duplicado del dueño a fin de que efectuara la inscripción correspondiente.

Si bien es cierto que el artículo 2127 del Código Civil dispone que: “La hipoteca convencional no puede consentirse, sino por acto que se haya hecho en forma auténtica, ante dos notarios, o ante uno asistido por dos testigos”, ese texto legal no tiene aplicación cuando se trata de inmuebles registrados en virtud de que el artículo 189 de la antigua Ley número 1542, sobre Registro de Tierras dispuso que: “Los actos o contratos traslativos de derechos registrados, así como aquellos que estén destinados a constituir, radiar, reducir, prorrogar o extinguir gravámenes sobre inmuebles registrados, o que de cualquier forma afecten o se relacionen con esos mismos derechos, podrán redactarse en forma auténtica o bajo escritura privada... Cuando el acto sea hecho bajo escritura privada, las firmas serán necesariamente legalizadas por un Notario o cualquier otro funcionario competente”.

En la actualidad esa materia está regida por la Ley número 108-05, sobre Registro Inmobiliario, la cual delega a la vía reglamentaria lo relativo a la regulación de los aspectos de forma del registro de derechos inmobiliarios conforme a su principio IV y a su artículo 92, párrafo IV y en esa virtud, el artículo 35 del Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por resolución de esta Suprema Corte de Justicia, número 2669-2009, del 10 de septiembre de 2009, dispone que: “Para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, las decisiones judiciales, las aprobaciones de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales y los actos convencionales que constituyen, transmiten, declaran, modifiquen o extingan derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre inmuebles, podrán redactarse en forma auténtica o bajo firma privada”.

Por lo tanto, es evidente que la alzada actuó en el marco de la legalidad al considerar que el citado artículo 2127 del Código Civil no tiene aplicación cuando se trata de inmuebles registrados, como sucede en la especie y que, en consecuencia, la constitución de la hipoteca ejecutada por el persigiente mediante un acto bajo firma privada legalizado por notario y no mediante acto auténtico, no constituye una causa de nulidad de dicha convención, independientemente de que ese tribunal no haya hecho mención expresa de los textos legales en que sustentaba su criterio; en consecuencia, procede desestimar el medio de casación examinado.

En el desarrollo de su cuarto medio de casación el recurrente alega que la corte violó el efecto devolutivo de la apelación porque no conoció nuevamente del caso en la instancia de apelación sino que se limitó a hacer alusión a lo decidido por el juez de primer grado.

El recurrido se defiende de dicho medio de casación alegando que en virtud del efecto devolutivo de la apelación, la alzada puede acoger o rechazar las solicitudes de las partes; que los medios presentados por el recurrente son infundados y antijurídicos.

En los motivos transcritos en parte anterior de este fallo se advierte que, contrario a lo alegado, la corte *a qua* valoró nuevamente las pretensiones del recurrente tanto en relación a la nulidad del contrato de préstamo hipotecario suscrito entre las partes, la cual rechazó por los motivos reseñados por esta jurisdicción al examinar el tercer medio de casación, como en relación a la inscripción en falsedad contra el acto de denuncia del embargo inmobiliario, la cual rechazó debido a que no estaba sustentada en elementos contundentes para rebatir lo establecido por el ministerial actuante y porque dicho acto había logrado su finalidad, que era la de dar a conocer la existencia del embargo al deudor ejecutado, lo que pone de manifiesto que, contrario a lo alegado, dicho tribunal ejerció correctamente sus competencias como tribunal de segundo grado y que no violó el efecto devolutivo de la apelación, razón por la cual procede desestimar el medio de casación examinado.

Finalmente, el examen integral de la sentencia impugnada pone de manifiesto que dicho fallo

contiene una relación completa de los hechos y documentos de la causa y motivos suficientes, precisos y pertinentes que justifican su dispositivo, permitiendo a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede rechazar el presente recurso de casación.

En virtud del artículo 730 del Código de Procedimiento Civil, ninguna sentencia pronunciada en incidente de embargo inmobiliario pronunciará la distracción de costas.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley número 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley número 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66 y 70 de la Ley número 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley número 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; 730 del Código de Procedimiento Civil; 2127 del Código Civil; 92 de la Ley número 108-05, sobre Registro Inmobiliario; 35 del Reglamento General de Registro de Títulos.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Víctor Manuel Pérez contra la sentencia número 566-2013 dictada el 25 de junio de 2013 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a Víctor Manuel Pérez al pago de las costas del procedimiento, sin distracción.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.