

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 44

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 27 de septiembre de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Eridania del Carmen Jorge Estrella.

Abogado: Lic. Leonel A. Benzán Gómez.

Recurridos: José del Carmen Suárez Reyes y Francisco R. Santana Polo.

Abogada: Licda. Caroline Antoniella Regalado Mercedes.

Jueza Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

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, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 26 de agosto de 2020, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Eridania del Carmen Jorge Estrella, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0102474-3, domiciliada y residente en el Distrito Nacional, representada por el Lcdo. Leonel A. Benzán Gómez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0115769-1, con estudio profesional abierto en la avenida Independencia núm. 2351, centro comercial El Portal, suite núm. B-201-A, EL Portal, Distrito Nacional.

En el presente proceso figura como parte recurrida José del Carmen Suárez Reyes y Francisco R. Santana Polo, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0203363-6 y 049-0062641-9, domiciliados y residentes en la calle Billo Frómeta núm. 15, Arroyo Hondo Viejo, Distrito Nacional, quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la Licda. Caroline Antoniella Regalado Mercedes, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0025947-4, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero núm. 12, ensanche Miraflores, Distrito Nacional.

Contra la sentencia núm. 795/2013, dictada en fecha 27 de septiembre de 2013, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, interpuesto por la señora Eridania del Carmen Jorge Estrella, mediante acto No. 782/2013, de fecha 15 de julio de 2013, instrumentado por el ministerial Eulogio Amado Peralta Castro, ordinario de la Suprema Corte de Justicia, contra la sentencia civil No. 0344/2013, relativa al expediente No. 037-13-00551, de fecha 04 de julio de 2013, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y

Comercial de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecho conforme las normas que rigen la materia. SEGUNDO: ACOGE en cuanto a la forma el referido recurso de apelación y en consecuencia REVOCA la sentencia impugnada, por las razones antes expuestas.

TERCERO: RECHAZA la demanda original en nulidad de Procedimiento de Embargo Inmobiliario, interpuesta por la señora Eridania del Carmen Jorge Estrella en contra de los señores José de Carmen Suárez Reyes y Francisco R. Santana Polo, y la entidad Caribbean Construction Management, S. A., mediante acto No. 587/13, de fecha 1 de mayo del año 2013, instrumentado por el ministerial Juan Matías Cárdenes J., Ordinario del Tribunal Superior Administrativo, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 13 de enero de 2014 mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 7 de febrero de 2014 donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora adjunta, Casilda Báez Acosta, de 26 de marzo de 2014, donde expresa que procede rechazar el recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta sala en fecha 24 de octubre de 2018 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto; a la indicada audiencia ninguna de las partes compareció.

(C) Los Magistrados Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero no figuran en la presente decisión, el primero por encontrarse de licencia al momento de la deliberación y fallo y el segundo está inhabilitado por figurar en la sentencia impugnada.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte Eridania del Carmen Jorge Estrella y como parte recurrida José del Carmen Suárez Reyes y Francisco R. Santana Polo. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere es posible establecer lo siguiente: a) en fecha 26 de julio de 2007, Caribbean Construction Management, S. A., se constituyó en deudor frente a José del Carmen Suárez Reyes y Francisco R. Santana Polo, por la suma de US\$160,000.00 y autorizó la inscripción de una hipoteca en primer rango sobre el inmueble de su propiedad descrito como Loft en el condominio Ocean Tower, en el solar núm. 004-20499, manzana núm. 2696, Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, con un área de construcción de 316.44 metros cuadrados, decimotercero piso; b) el referido inmueble fue negociado con Eridania del Carmen Jorge Estrella mediante acto de opción a compra en fecha 11 de octubre de 2007; c) por el incumplimiento de pago por parte de la deudora, los hoy recurrentes iniciaron un procedimiento de embargo inmobiliario del cual resultó apoderado la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; d) en el curso del embargo, la hoy recurrente planteó una demanda incidental en nulidad de la ejecución forzosa, decidiendo el tribunal declarar la nulidad del acto introductorio de la demanda conforme hizo constar en la sentencia núm. 0344/2013, de fecha 4 de julio de

2013, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; e) dicho fallo fue objeto de apelación, decidiendo la corte revocar la nulidad del acto introductorio y rechazar, en cuanto al fondo, la demanda primigenia en nulidad del embargo por los motivos dados en la sentencia ahora impugnada en casación.

En su memorial la parte recurrente no identifica bajo la modalidad de epígrafes, ningún medio de casación, sin embargo, en los agravios desarrollados alega en síntesis que la sentencia debe ser casada por cuanto: a) el contrato de préstamo con garantía suscrito por Construction Management a favor José del Carmen Suárez Reyes y Francisco R. Santana Polo, que sirvió de título para embargar el inmueble, es falso, simulado y producto de un fraude contra la recurrente para despojarle de su derecho de propiedad; b) las firmas del contrato son distintas a las que constan en el poder para embargar que fue dado en fecha 11 de marzo de 2013; c) los embargantes, hoy recurridos, no son terceros adquirentes de buena fe pues sabían al momento de contratar que el inmueble era propiedad de la ahora recurrente pues la fecha válida es la fecha de la inscripción ante el Registro de Títulos; d) la corte no ponderó la sentencia núm. 00998/11, dictada en fecha 26 de octubre de 2011, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante la cual se estableció que fue demandada en resolución de contrato sin haberle sido entregado el Certificado de Título del inmueble vendido, lo que obviamente le impedía inscribir el contrato ante el Registro de Títulos.

La parte recurrida solicita el rechazo del indicado medio de casación toda vez que es evidente que la corte ponderó los documentos depositados, otorgándole su justo valor y alcance, haciendo una correcta aplicación de la ley.

La alzada, para rechazar la demanda primigenia, indicó lo siguiente: Si bien es cierto que la entidad embargada hipotecó el inmueble objeto de expropiación forzosa a favor de los hoy embargantes, y luego lo vendió a la recurrente, no menos cierto es que la recurrente no inscribió el registro de su derecho sobre el referido inmueble, que la acredite como legítima propietaria, por tanto no tiene la prerrogativa de actuar en el proceso en el que se esté vinculado dicho inmueble (...) que de igual manera tampoco se ha demostrado de cara a la instrucción del proceso, la irregularidad del contrato de préstamo con garantía hipotecaria bajo el fundamento de que el mismo se suscribió con la intención engañosa y fraudulenta de despojarla del inmueble de su propiedad, y es que en materia de inmueble registrado, la prerrogativa de actuar en el contexto de una expropiación es sostenible únicamente a favor de quien haya efectuado la inscripción en la forma establecida por la ley.

Resulta conveniente dejar por establecido que no corresponde a este plenario reflexionar sobre el alegato relativo a que las firmas del contrato de fecha 26 de julio de 2007 son distintas a las que constan en el poder para embargar, pues dicha cuestión no fue objeto de discusión ante los jueces del fondo conforme se advierte del fallo impugnado, de manera que cualquier análisis hecho por primera vez ante este foro se apartaría de las reglas propias de esta vía recursoria, por encontrarse desprovistas de novedad.

En ese mismo contexto, tampoco se advierte que el tribunal de segundo grado fuera puesto en condiciones de decidir los argumentos referentes a que los embargantes hoy recurridos no eran terceros adquirentes de buena fe, bajo el supuesto fáctico de que conocían que el inmueble era propiedad de la recurrente, razón por la cual también se refiere a un aspecto nuevo traído a

colación ante esta instancia.

Ha sido jurisprudencia constante que los únicos hechos que debe considerar la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, para determinar si existe o no violación a la ley, son los establecidos en la sentencia impugnada ; regla que admite como excepción que se trate de cuestiones que atañen al orden público, en cuyo caso pueden ser promovidos de oficio , lo que no ocurre con los aspectos antes indicados. Por consiguiente procede declararlos inadmisibles.

En cuanto a los puntos que constituyen el objeto de la casación y fundándonos en los elementos del presente caso, resulta propicio indicar que ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en atribuciones de Corte de Casación, que los jueces del fondo tienen el poder soberano para determinar si en los documentos producidos y en los hechos de la causa existen elementos capaces de formar su convicción respecto de su carácter o no fraudulento .

En la especie, la corte a qua, en uso de su soberano poder de apreciación, ponderó debidamente los hechos y circunstancias de la causa, proporcionando los motivos que forjaron su criterio al advertir que la recurrente no demostró la existencia de una simulación o fraude en el contrato de préstamo en que se consintió la garantía hipotecaria que estaba siendo ejecutada en el embargo iniciado por los hoy recurridos.

En lo que respecta a que la corte no ponderó la sentencia núm. 00998/11, al proceder esta Corte de Casación a examinar la sentencia ahora impugnada, queda en evidencia que la alzada examinó todas las pruebas aportadas, en apego al criterio jurisprudencial de esta Sala en el sentido de que los tribunales no tienen la obligación de detallar particularmente los documentos de los cuales extraen los hechos por ellos comprobados, siendo suficiente que digan que lo han establecido por los documentos de la causa, pues al examinar los documentos que se le aportan para la solución del caso, no tienen que dar motivos particulares acerca de cada uno de ellos, bastando que lo hagan respecto de aquellos que resultan decisivos como elementos de juicio .

Además, independientemente de que la corte a qua haya examinado o no textualmente el contenido de la referida sentencia núm. 00998/11, que ordenaba la ejecución del contrato de venta del inmueble de que se trata a favor de la parte ahora recurrente, dicha decisión no era de la magnitud de cambiar el sentido lo decidido, pues la argumentación jurídica sostenida por la alzada para justificar su fallo, lo era en el sentido de dejar por sentado que lo que hace que el derecho reclamado sea constitutivo, convalidante y con oponibilidad frente a terceros, es que haya sido objeto de registro en los órganos de publicidad inmobiliarios, lo que como se lleva dicho, no fue realizado por la parte recurrente, por lo que resultan aplicables las disposiciones del artículo 90 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, el cual expresa: "Efectos del registro. El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude".

Por lo expuesto, contrario a lo alegado, los jueces del fondo, haciendo uso de su poder soberano de apreciación y sin incurrir en violación de ningún precepto jurídico, justificaron su decisión a partir del examen de todas las pruebas aportadas, estableciendo claramente que la ahora recurrente no registró su derecho por lo que no tiene la prerrogativa de actuar en el proceso vinculado a dicho inmueble.

Por lo expuesto, la corte falló sin incurrir en los vicios denunciados, por lo que el medio propuesto carece de fundamento y debe ser desestimado y con él procede rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas 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; artículos 4 y 6 de la Ley núm. 3726 del 1953, artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978, Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por Resolución núm. 2669-2009, del 10 de septiembre de 2009:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Eridania del Carmen Jorge Estrella contra la sentencia núm. 795/2013, dictada en fecha 27 de septiembre de 2013, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expresados.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de la Lcda. Caroline Antoniella Regalado Mercedes, quien afirma haberlas avanzando en su mayor parte.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici