
Sentencia impugnada: Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 9 de octubre de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Pablo Agüero Checo y María de los Ángeles (Ángela) Ulloa de Agüero.

Abogado: Dr. Leandro Antonio Labour Acosta.

Recurrida: Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

Abogados: Licdos. Hugo Álvarez Pérez y Carlos Álvarez Martínez.

Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

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 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 **30 de septiembre 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 Pablo Agüero Checo y María de los Ángeles (Ángela) Ulloa de Agüero, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0005647-2 y 001-0005612-6, domiciliados y residentes en la calle Mercedes núm. 351, sector San Lázaro, Zona Colonial, de esta ciudad, debidamente representados por el Dr. Leandro Antonio Labour Acosta, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0082195-8, con estudio profesional abierto en la calle Mercedes núm. 323, Zona Colonial, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, entidad organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, domiciliada en La Vega, representada por José Francisco Deschamps Cabral, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0015320-0, domiciliado y residente en la avenida José Horacio Rodríguez núm. 22, La Vega, quien tiene como abogados apoderados especiales a los Lcdos. Hugo Álvarez Pérez y Carlos Álvarez Martínez, con estudio profesional abierto en la avenida José Horacio Rodríguez núm. 24, La Vega y domicilio *ad-hoc* en la avenida Winston Churchill esquina Francisco Carias Lavandier, 1er nivel, Plaza Orleans, urbanización Fernández, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 1267-2014, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 9 de octubre de 2014, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA buena y válida en cuanto a la forma la demanda INCIDENTAL EN NULIDAD DE PROCEDIMIENTO DE EMBARGO INMOBILIARIO POR INSUFICIENCIA DE TÍTULO, incoada por los señores PABLO AGÜERO CHECO y MARÍA DE LOS ÁNGELES ULLOA GARCÍA, contra la entidad ASOCIACIÓN LA VEGA REAL DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, mediante acto No. 1109/2014 de fecha 27 de agosto de 2014, instrumentado por el Ministerial JOSÉ MIGUEL LUGO ADÁMES, Alguacil de Estrado del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecha conforme al derecho y a la ley que rige la materia. SEGUNDO: RECHAZA en cuanto al fondo la referida demanda, por los motivos anteriormente expuestos. TERCERO: CONDENA a las partes

demandantes, los señores PABLO AGÜERO CHECO y MARÍA DE LOS ÁNGELES ULLOA GARCÍA, al pago de las costas del procedimiento, sin distracción. CUARTO: DECLARA la ejecución provisional de esta sentencia no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga sin necesidad de prestación de fianza, según las motivaciones expresadas.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 20 de octubre de 2014, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) la resolución núm. 318-2015 de fecha 23 de enero de 2015, donde esta Sala declara el defecto de la parte recurrida Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 28 de abril de 2015, 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 5 de mayo de 2019 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 no comparecieron los abogados de la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia médica.

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Pablo Agüero Checo y María de los Ángeles Ulloa de Agüero y como parte recurrida la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos siguientes: **a)** que en fecha 13 de julio de 2012, la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, concedió un préstamo con garantía hipotecaria a los señores Pablo Agüero Checo y María de los Ángeles Ulloa de Agüero, por la suma de RD\$5,000,000.00; **b)** a falta de cumplimiento del pago de la deuda contraída, la acreedora, mediante acto de fecha 2 de julio de 2014, notificó a sus deudores formal mandamiento de pago, tendente a embargo inmobiliario, en virtud de la Ley núm. 6186 de 1963 sobre Fomento Agrícola; **c)** que, en el curso de dicho embargo, los actuales recurrentes, interpusieron una demanda incidental en nulidad del procedimiento por insuficiencia de título; **d)** la referida demanda fue rechazada por el tribunal de primer grado apoderado del embargo, fallo que constituye el objeto del presente recurso de casación.

La parte recurrente propone contra la sentencia objetada, el siguiente medio de casación: **único:** falta de ponderación de documentos; desconocimiento de los artículos 1134, 1135 y 1315 del Código Civil; desnaturalización de los hechos de la causa; contradicción de motivos; violación a la tutela judicial efectiva; falta de motivos; falta de base legal.

La parte recurrida incurrió en defecto al tenor de la resolución núm. 318-2015 de fecha 23 de enero de 2015, emitida por esta Sala.

En el desarrollo de su único medio de casación la parte recurrente aduce, en un primer aspecto, que el tribunal *a quo* valoró en su justa dimensión los documentos aportados al debate, incurrió en el vicio de contradicción de motivos y desnaturalizó los hechos de la causa, toda vez que para adoptar su decisión ponderó el contenido del artículo 4 del contrato de préstamo de fecha 13 de julio de 2012, sin embargo estableció que el mismo no reposaba en el expediente; que además estimó que la embargada se encontraba en falta sin expresar que circunstancias la llevaron a tal conclusión; que la Constitución y las leyes le exigen al juzgador velar por el cumplimiento de parte de los sujetos obligados, lo cual fue desconocido por el tribunal *a quo* en razón de que en el artículo 1 del referido contrato quedó establecido que la obligación de la persiguierte era saldar una deuda mediante el desembolso de los valores prestados, no así inscribir un gravamen en tercer rango, por lo que dicho tribunal no debió reconocer la certificación de registro de acreedor como un título ejecutorio.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: (...) *las partes demandantes alegan que el contrato de préstamo comercial con garantía hipotecaria de fecha 13 de Julio de 2012, posee certeza y liquidez, pero no exigibilidad para una persecución inmobiliaria ya que contiene obligaciones recíprocas entre los suscribientes además de que se pactó el plazo de 10 años para el saldo total de la suma de RD\$5,000,000.00; el artículo Cuarto del contrato de préstamo con garantía hipotecaria establece que: "El deudor se obliga a pagar a El Acreedor la cantidad adeudada y precedentemente señalada, sin requerimiento o formalidad previa en el domicilio de El Acreedor, en un plazo de diez (10) años (...); por su parte el párrafo I del artículo Quinto, dispone que: "El Deudor efectuará el pago de la cuota cada vencimiento, sin demora alguna (...), si el Deudor dejare de ejecutar algún pago a vencimiento, éste pagará al El Acreedor sumas adicionales sobre el monto del pago vencido, a ser calculadas desde la fecha de su vencimiento hasta el día en que realice el pago (...). Estas sumas adicionales serán calculadas a razón de un cuatro por ciento (4%) mensual sobre el monto dejado de pagar a vencimiento, por mes o por fracción de mes, sin perjuicio de los intereses del préstamo y sin perjuicio del derecho de El Acreedor a dar por resuelto el contrato y a ejecutar la garantía consentida por este acto (...).*

Continúa exponiendo el tribunal *a quo* lo siguiente: (...) *constan depositadas en el expediente principal del embargo, las certificaciones de registro de acreedor de fecha 10 de septiembre de 2012 y 28 de julio de 2014, en las cuales consta que existen hipotecas convencionales en primer y tercer rango en favor de la entidad Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, por el monto de RD\$5,000,000.00. El derecho tiene su origen en el préstamo con garantía hipotecaria de fecha 13 de Julio de 2012, contrato bajo firma privada, debidamente legalizado por el Lic. Ricardo Alfonso García Martínez, abogado notario público de los del número del municipio de La Vega, en ese tenor, este tribunal entiende que dichas certificaciones constituyen un título ejecutorio, toda vez que si bien es cierto que no consta depositado como tal en el expediente el contrato de préstamo, no menos cierto es que en las referidas certificación se indica las hipotecas convencionales registradas y en virtud de que documento se inscribieron dichas hipotecas (...).*

La revisión de la decisión criticada pone de manifiesto que en la especie se trató de una demanda incidental en nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario, seguido por la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda en contra de los actuales recurrentes, al tenor de las disposiciones de la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola, la cual se sustentó en la inexistencia de un título ejecutorio que fundamentara las causas del embargo.

Cabe destacar, que ha sido juzgado por esta Primera Sala que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que concurra una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones, de hecho, o de derecho, o entre estas y el dispositivo, u otras disposiciones de la sentencia; que la desnaturalización de los hechos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance, inherentes a su propia naturaleza.

El en el presente caso, la lectura de la sentencia impugnada revela que el tribunal *a quo* justificó su decisión estableciendo como hecho no controvertido la suscripción de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria entre las partes en fecha 13 de julio de 2012; en ese sentido, si bien la parte hoy recurrente aduce que el referido contrato no constituía un título ejecutorio y que no poseía exigibilidad para una persecución inmobiliaria, fue acreditado por la jurisdicción *a quo* que en la indicada convención los actuales recurrentes otorgaron como garantía los inmuebles perseguidos por la hoy recurrida; que de igual modo el tribunal ponderó las certificaciones de registro de acreedor emitidas por el Registrador de Títulos en fechas 10 de septiembre de 2012 y 28 de julio de 2014, de cuyo estudio determinó que sobre los inmuebles objeto de litigio consta gravada la inscripción de hipoteca convencional en primer y tercer rango a favor de la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, por un monto de RD\$5,000,000.00, según acta de fecha 13 de julio de 2012.

Conviene precisar que de conformidad con lo que establece el artículo 145 del Reglamento General de Registro de Títulos: "La Certificación de Registro de Acreedores es el documento emitido por el Registro de

Títulos en el que se acredita el derecho real accesorio, cargas y gravámenes”.

En ese tenor, ha sido juzgado por esta Corte de Casación que, para embargar inmobiliariamente los bienes del deudor, el acreedor lo que debe tener es una hipoteca que se encuentre previamente inscrita ante el Registro de Títulos, lo cual ocurrió en la especie, puesto que las certificaciones aludidas se emitieron en virtud de la hipoteca convencional que fue inscrita por la suscripción del contrato hipotecario intervenido entre las partes, situación está que en el ámbito de la legalidad guarda relación directa con el principio de buena fe en la suscripción de los contratos, lo cual también se extiende a la ejecución, según resulta del artículo 1134 del Código Civil, así como al principio de la equidad contractual que consagra el artículo 1135 del mismo código, por lo que la alegada desnaturalización no se verifica en la especie.

Conforme lo expuesto precedentemente y contrario a lo argumentado por la recurrente, el tribunal de primer grado ponderó el contenido de los elementos probatorios sometidos a su escrutinio, de los cuales determinó que el procedimiento de embargo inmobiliario efectuado por la hoy recurrida no carecía de título ejecutorio válido para embargar los bienes de su deudor, razón por la cual se evidencia que el tribunal *a quo* con su razonamiento no se apartó del marco de legalidad ni incurrió en contradicción alguna, motivo por el cual procede desestimar el aspecto examinado.

En un segundo aspecto la parte recurrente en suma sostiene, que el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de falta de base legal y que a su vez la sentencia impugnada contiene motivos insuficientes que justifiquen su fallo.

Esta Sala ha mantenido la postura de que el vicio de falta de base legal se configura cuando existe una insuficiencia de motivación que no permite a la Corte de Casación verificar si los jueces del fondo han hecho una correcta aplicación de la regla de derecho; que de igual forma, del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil se deriva el deber de motivación, por la cual se entiende que es aquella argumentación en la que el tribunal expresa, de manera clara y ordenada, las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar su decisión.

De la lectura de la sentencia recurrida, esta Corte de Casación ha comprobado que la misma no está afectada de un déficit motivacional como lo denuncia la recurrente, al contrario, la decisión impugnada contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a esta Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho; que en consecuencia, procede desestimar el aspecto examinado y con ello el recurso de casación.

No procede referirse a las costas procesales por haber incurrido en defecto la parte recurrida, el cual fue debidamente declarado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia mediante resolución descrita anteriormente.

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 núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 65 y 70 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; artículo 145 del Reglamento General de Registro de Títulos; artículos 141, 1134, 1135 y 1315 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Pablo Agüero Checo y María de los Ángeles Ulloa de Agüero, contra la sentencia núm. 1267/2014, dictada en fecha 9 de octubre de 2014, por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por las razones indicadas en esta sentencia.

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.