

---

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 16 de enero de 2018.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Esmeraldo Henríquez de Jesús y Emerita de Jesús de la Cruz de Henríquez.
Abogado:	Lic. Orlando García Muñoz.
Recurridos:	Loma Azul, S. A. y Centro Inmobiliario Financiero del Nordeste, S.R.L. (Cifinor).
Abogados:	Licdos. Carlos Ramón Salcedo Camacho y Thiago Marrero Peralta.

*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, Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **27 de enero de 2021**, 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 Esmeraldo Henríquez de Jesús y Emerita de Jesús de la Cruz de Henríquez, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 056-0079341-7 y 056-0079218-7, domiciliados y residentes en el km. 1 ½ de la Autopista de San Francisco de Macorís-Tenares, Cabañas Anuvis, ciudad de San Francisco de Macorís; quienes tienen como abogado constituido y apoderado al Lcdo. Orlando García Muñoz, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0008918-8, con estudio profesional abierto en la calle Gregorio Rivas núm. 72 (frente a la dirección del Colegio Evangélico), y domicilio *ad hoc* en la oficina LEX DR, sito en la calle Dr. Jacinto Ignacio Mañón núm. 41, plaza Nuevo Sol, suite 6-C, tercer nivel, ensanche Paraíso de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida la entidad Loma Azul, S. A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC núm. 1-04-01609-2, con domicilio en la calle 27 de Febrero, frente al Palacio de Justicia, en la plaza Yussel, primer nivel, módulo 104, oficina CP Carlos Peña y Asociados, ciudad de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, por conducto de sus abogados, los Lcdos. Carlos Ramón Salcedo Camacho y Thiago Marrero Peralta, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 054-0013697-3 y 001-1863552-3, con estudio profesional común abierto en la firma de abogados Salcedo & Astacio, ubicada en la avenida Sarasota núm. 39, tercer nivel, suite 301 de la Torre Empresarial Sarasota Center, sector Bella Vista de esta ciudad.

Además, figura como parte correcurrida el Centro Inmobiliario Financiero del Nordeste, S.R.L. (CIFINOR), instituido comercial organizado conforme con las leyes de la República Dominicana, con RNC núm. 104016807, asiento social ubicado en la avenida Libertad núm. 193, ciudad de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, quien no depositó constitución de abogado, ni su memorial de defensa y la

correspondiente notificación del mismo.

Contra la sentencia civil núm. 449-2018-SS-00013, dictada el 16 de enero de 2018, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

**PRIMERO:** *En cuanto al fondo, la Corte, actuando por autoridad propia, rechaza el recurso de impugnación (Le Contredit) intentado por el señor Esmeraldo Henríquez de Jesús y Emerita de Jesús de La Cruz de Henríquez, y confirma en todas sus partes la sentencia civil marcada con el número 132-2016-SCON-00593, de fecha 18 del mes de agosto del año 2016, dictada por la Primera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, por los motivos expuestos. SEGUNDO:* *Condena a la parte impugnante señores Esmeraldo Henríquez de Jesús y Emerita de Jesús de La Cruz de Henríquez y a la co-impugnada el Centro Inmobiliario Financiero Del Nordeste, A.R.L. (CIFINOR) al pago de las costas del procedimiento ordenado (sic) su distracción en provecho de los licenciados Héctor José Salcedo, Marielys Almánzar y Carlos Ramón Salcedo quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**(A)** Constan los siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 27 de marzo de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca un único medio de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de la parte recurrida, Loma Azul, S. A., depositado en fecha 23 de abril de 2018; c) la resolución núm. 2367-2019, de fecha 10 de julio de 2019, dictada por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que declaró el defecto contra la parte correcurrida, el Centro Inmobiliario Financiero del Nordeste, S.R.L. (CIFINOR); y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 1 de octubre de 2019, 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 12 de agosto de 2020 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 la parte recurrida, quedando el expediente en estado de fallo.

**(C)** Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Esmeraldo Henríquez de Jesús y Emerita de Jesús de la Cruz de Henríquez, como parte recurrida la entidad Loma Azul, S. A., y correcurrida el Centro Inmobiliario Financiero del Nordeste, S.R.L. (CIFINOR); verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, que: **a)** en ocasión de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación y reparación de daños y perjuicios interpuesta por la entidad Loma Azul, S. A. contra el Centro Inmobiliario Financiero del Nordeste, A.R.L. (CIFINOR), Esmeraldo Henríquez de Jesús y Emerita de Jesús de la Cruz de Henríquez, parte interviniente voluntaria en el proceso, plantearon al tribunal una excepción de incompetencia, sobre la base de que habían adquirido mediante contrato de compraventa el inmueble adjudicado, de la mano del adjudicatario, procediendo a deslindarlo y encontrándose ocupándolo en ese momento, razón por la cual, alegaban, es la Jurisdicción Inmobiliaria del Distrito Judicial de San Francisco de Macorís la única competente para determinar si los intervinientes son adquirentes a título oneroso y de buena fe respecto del bien aludido, además solicitaron el sobreseimiento de la acción en nulidad; **b)** dicha solicitud fue rechazada por la Primera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, mediante sentencia civil núm. 132-2016-SCON-00593, de fecha 18 de agosto de 2016; **c)** no conformes, Esmeraldo Henríquez de Jesús y Emerita de Jesús de la Cruz de Henríquez, recurrieron en impugnación o *le contredit* la referida decisión, procediendo la corte *a qua* a rechazar el recurso sometido a su valoración y a confirmar en todas sus partes

el fallo emitido por el tribunal *a quo*, conforme a la sentencia objeto del recurso de casación que hoy nos apodera.

La parte recurrente propone el siguiente medio de casación: **Único:** violación de la ley por desconocimiento de los artículos 3, 25.8, 29, 47, 48 y 49 de la Ley 108-05, desconocimiento del artículo 20 de la Ley 834-78, exceso de poder.

En el desarrollo del medio de casación anteriormente citado la parte recurrente alega que la corte *a qua* incurrió en los vicios denunciados, ya que al ser Esmeraldo Henríquez de Jesús y Emerita de Jesús de la Cruz de Henríquez una tercera persona extraña al proceso licitatorio, y que adquirieron el bien adjudicado a través de una compraventa convencional, donde se generó un asiento registral en su provecho, es obvio que cualquier cuestionamiento a esa adquisición y a la ocupación o detentación que se tenga de dicho inmueble, no podrá ser canalizado o ventilado en el contexto de la acción principal en nulidad, pues sería desconocer el carácter convencional de la adquisición y por tanto muy autónomo y diferente a la licitación; además se desconocería la competencia exclusiva de la jurisdicción inmobiliaria para acreditar la condición de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe, todo ello en el ámbito único de una litis sobre derechos registrados; continúan los recurrentes aduciendo que la demanda primigenia no solamente procura dejar sin efecto los asientos registrales inscritos en su beneficio sino que también que sean desalojados del inmueble objeto de la litis, lo cual es competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria resolver; que por lo expuesto, la alzada estaba en el deber de reconocer la errónea interpretación del tribunal de primer grado, en cuanto a retener la competencia de esos aspectos que, como se lleva dicho, pertenecen a la Jurisdicción Inmobiliaria del Distrito Judicial de Duarte, y remitir a las partes instanciadas por ante la misma, al tiempo de sobreseer el conocimiento de los restantes aspectos de carácter personal, cuya capacidad competencial no se discute, y con ella evitar que se generen sentencias contradictorias, lo que responde a una tutela judicial efectiva y al respeto al derecho de defensa de la parte impugnante.

La parte recurrida, Loma Azul, S. A., defiende el fallo criticado alegando, en esencia, que la sentencia dada por la corte *a qua*, lejos de encontrarse en oposición con el espíritu de la Ley número 108-05 de Registro Inmobiliario, está sustentada precisamente en la normativa vigente y el criterio tanto jurisprudencial como doctrinal que versa al respecto; que los recurrentes desde los inicios del proceso han estado omitiendo en sus pretensiones referirse al párrafo del artículo 3 del citado texto legal, que dispone que todo lo relativo a los embargos inmobiliarios y sus mandamientos de pago son competencia exclusiva de los tribunales ordinarios sin importar si el inmueble tiene derechos registrados e incluso cuando esté en proceso de saneamiento; dicho párrafo fue abarcado por la alzada dejando claro que la jurisdicción ordinaria es la competente para conocer de la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación; indica además la recurrida que los jueces de fondo han respetado el derecho de defensa de la parte recurrente y han fallado dentro de sus atribuciones sin incurrir en exceso de poder, razones por las cuales es evidente que los jueces de fondo han hecho un ejercicio totalmente acertado a la hora de forjar su criterio sobre el tipo de acción de que se trata y el tribunal competente para su conocimiento, resultando improcedente el presente recurso de casación.

La corte *a qua* fundamenta su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

...Que de conformidad con el artículo 3 de la ley de Registro Inmobiliario No. 108-05, y su párrafo I, relativo a la competencia: La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley. Párrafo I.-Los embargos inmobiliarios, y los mandamientos de pagos tendientes a esos fines son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la Jurisdicción Inmobiliaria, aun cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aun cuando dicho inmueble esté en proceso de saneamiento; que, constituye un hecho establecido que el presente caso se trata de una acción de naturaleza civil personal en la cual se ataca un acto de administración judicial como lo es la sentencia de

adjudicación, que aunque recae sobre un bien inmueble registrado en la especie, es el producto del procedimiento de un embargo inmobiliario, pero no puede considerarse como una litis sobre terreno registrado, no obstante el bien de que se trate haya sido objeto de una convención o traspaso; (...) que, pretendiéndose en la acción de la especie la nulidad de la sentencia de adjudicación número 01460 de fecha siete (7) del mes de diciembre del año 2009, emitida por la Primera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte, dicha acción es de naturaleza civil personal en la cual se ataca un acto de administración judicial, que aunque recae sobre un bien inmueble registrado, es el producto del procedimiento de un embargo inmobiliario, que no se enmarca dentro de los casos considerables como litis sobre terreno registrado, a juicio de esta corte, por la aplicación combinada de los artículos 43 párrafo II de la ley 821 y 3 párrafo I de la ley de Registro Inmobiliario No. 108-05, junto con los criterios jurisprudenciales citados, el caso de la especie es competencia de la jurisdicción ordinaria, específicamente de la Primera Cámara Civil y Comercial del Juzgado Primera Instancia del Distrito Judicial de Duarte...

Para lo que aquí se examina es importante señalar que la derogada Ley núm. 1542-47 de 1947, sobre Registro de Tierras, disponía que todo litigio que se suscitase con relación a un inmueble registrado o en proceso de registro, desde la solicitud de autorización de mensura para saneamiento, era de la competencia exclusiva del Tribunal de Tierras; que de manera específica el artículo 9 de la indicada ley, establecía que: “mientras dure el período de saneamiento, la competencia del Tribunal de Tierras es absoluta y exclusiva para conocer de todas las acciones que se refieran a los bienes en saneamiento, salvo las excepciones previstas en la presente Ley”; en esa virtud, de conformidad con el ordenamiento jurídico actual y el vigente al momento de interposición del presente recurso, siempre que se demuestre que la finalidad de un proceso es el registro de un derecho real o su radiación del libro de Registro Complementario del inmueble, el mismo debe ser considerado como una litis sobre derechos registrados de la competencia exclusiva de la mencionada jurisdicción de excepción.

No obstante lo señalado, la misma Ley núm. 1542-47 establecía una excepción a esa competencia de atribución del Tribunal de Tierras, al indicar en su artículo 10 que: “los Tribunales ordinarios serán competentes para conocer de toda demanda que se establezca con motivo de un procedimiento de embargo inmobiliario o de un mandamiento de pago tendiente a ese fin, aun cuando se relacione esta demanda con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aun cuando esté en proceso de saneamiento dicho inmueble”, es decir, que sin importar que se trate de un inmueble registrado, toda litis que tenga por objeto impugnar el procedimiento de embargo inmobiliario o la sentencia de adjudicación, es de la competencia exclusiva de la jurisdicción ordinaria; esto responde a que, aunque con el embargo inmobiliario se expropia judicial y forzosamente a un deudor de su derecho de propiedad, ese procedimiento de ejecución se sustenta en un crédito validado por el juez del embargo, es decir, un aspecto de carácter *in personae* (de índole personal), y *no in rem* (de índole real), que escapa de la competencia del Tribunal de Tierras.

Tomando en consideración lo anterior esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia es de criterio, que los argumentos esgrimidos por la parte recurrente en su medio de casación carecen de asidero jurídico, puesto que el propósito de la demanda en nulidad de la sentencia de adjudicación es valorar el cumplimiento de las normas de índole procesal que deben ser observadas en el procedimiento de embargo inmobiliario por parte del tribunal que ordenó dicha adjudicación, aspecto que no puede ser conocido por la Jurisdicción Inmobiliaria, por cuanto no se refiere a la valoración del derecho de propiedad constitucionalmente consagrado; que si Esmeraldo Henríquez de Jesús y Emerita de Jesús de la Cruz de Henríquez desean realizar alguna reclamación en cuanto a su derecho de propiedad como adquirentes de buena fe del inmueble objeto de la contestación, deben incoar una litis sobre derechos registrados, pues como se lleva dicho, lo relacionado con el embargo inmobiliario nunca será competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, por las razones que han sido expuestas, esto en virtud del artículo 3 párrafo I de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, como juzgó la alzada.

Como corolario de todo lo expuesto, se verifica que al juzgar en la forma en que lo hizo, la corte a

*qua* no incurrió en los vicios denunciados en el medio examinado; de manera que procede desestimarlos y, consecuentemente, rechazar el recurso de casación de que se trata.

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 1, 2, 3, 4 y 12 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación; 3 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y 141 Código de Procedimiento Civil;

**FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Esmeraldo Henríquez de Jesús y Emerita de Jesús de la Cruz de Henríquez, contra la sentencia núm. 449-2018-SSEN-00013, dictada el 16 de enero de 2018, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, por los motivos precedentemente expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho de los Lcdos. Carlos Ramón Salcedo Camacho y Thiago Marrero Peralta, abogados de la parte recurrida, Loma Azul, S. A., quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero. 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.