
Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 1ero. de agosto de 2014.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Frank Joseph Modesto Suero.
Abogados:	Licdos. Samuel Orlando Pérez R. y Melvyn Marcos Domínguez R.
Recurrido:	Banco Múltiple BDI, S. A.
Abogados:	Licdos. Juan Carlos Rodríguez Copello y José A. de Moya Cuesta.

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 magistrados 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 24 de febrero 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 Frank Joseph Modesto Suero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1353606-4, domiciliado y residente en el apartamento 1-A, edificio Yolanda, sector Los Cacicazgos, de esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Samuel Orlando Pérez R. y Melvyn Marcos Domínguez R., titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-258464-0 y 001-1766957-2, respectivamente, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados Sop Legal Consortium, ubicada en la avenida Lope de Vega núm. 13, plaza Progreso Business Center, *suite* 401-B, ensanche Naco, de esta ciudad.

En el presente proceso figura como parte recurrida el Banco Múltiple BDI, S. A. entidad organizada de conformidad con las leyes dominicanas, con domicilio social en la avenida Sarasota núm. 27, sector La Julia, de esta ciudad, debidamente representado por sus presidente y vicepresidente ejecutivo, Lcdos. Juan Carlos Rodríguez Copello y José A. de Moya Cuesta, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0139964-0 y 001-0085902-4, respectivamente, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Carlos A. del Guidice Goinochea, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1202253-8, con estudio profesional abierto en común en la avenida Sarasota núm. 27, sector La Julia, de esta ciudad.

Contra la sentencia núm. 907, de fecha 1ero. de agosto de 2014, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo textualmente indica lo siguiente:

Primero: Declara buena y válida la demanda en nulidad de hipoteca, interpuesta por el señor Frank Joseph Modesto Suero, en contra de la entidad Banco Múltiple BDI, S.A., notificada mediante acto número 225/2014, de fecha 09 de abril de 2014, instrumentado por el curial Asdrúbal Emilio Hernández, ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido realizada de conformidad con los preceptos legales que rigen la materia; Segundo: En cuanto al

fondo, rechaza la referida demanda, en virtud de los motivos anteriormente expuestos; Tercero: Declara esta sentencia ejecutoria sin prestación de fianza no obstante cualquier recurso que se interponga en contra de la misma, en virtud de los motivos anteriormente expuestos.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 1ero. de noviembre 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 octubre de 2014, mediante el cual la parte recurrida invoca sus medios de defensa contra la sentencia recurrida; c) el dictamen de la procuradora adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 21 de noviembre 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 1ero. de agosto 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, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la audiencia no comparecieron las partes, 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 al momento de la deliberación y fallo.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Frank Joseph Modesto Suero y como recurrido el Banco Múltiple BDI, S. A.; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, lo siguiente: a) Banco Múltiple BDI, S.A., actuando en calidad de acreedor, Frank Joseph Modesto Suero e Indira Pérez Guzmán, en calidad de deudor y fiadora real, suscribieron un contrato de línea de crédito con garantía hipotecaria; 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 Primera 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 hipoteca, la cual fue rechazada mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** insuficiencia de motivos; violación de la ley e inobservancia del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil dominicano; **segundo:** errónea apreciación de los hechos y error de derecho por parte del tribunal.

En el desarrollo de sus medios de casación, analizados en conjunto por estar estrechamente vinculados, aduce el recurrente que la juez *a quo* no dio motivos suficientes y violó las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, al no verificar la regularidad legal de la cuestión que le fue sometida y solo se limitó a responder sobre la necesidad de suscribir actos auténticos para constitución de una hipoteca, cuando en sus argumentos la parte recurrente señaló que las firmas no se encontraban legalizadas y que la tercera página no formaba parte dicho contrato, ya que figuraban como suscribientes personas ajenas al caso; que en una demanda como la intentada no solo atañe a responder las causas principales señaladas por el demandante, sino que debe verificar el juez cuáles son los requisitos para su constitución y en caso de ausencia de alguno, declarar su nulidad.

La parte recurrida se defiende indicando que la causa por la que el recurrente pretendía la nulidad de la hipoteca consentida lo era el hecho de que dicha hipoteca no había sido otorgada mediante acto auténtico, no en el supuesto argumento de que la coetilla del contrato modificatorio contenía por error el nombre de personas distintas a las suscribientes, por lo que el tribunal *a quo* no tenía que referirse a lo que no le fue peticionado.

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

...que la parte demandante pretende que se declare la nulidad de la hipoteca concedida a favor de la parte demandada, alegando en apoyo de sus pretensiones, en síntesis, lo siguiente: a) que en fecha 23 del mes de noviembre del año 2011. los señores Frank Joseph Modesto Suero e Indira Pérez Guzmán suscribieron con la entidad Banco Múltiple BDI S A un contrato bajo firmas privadas de Línea de Crédito con Garantía Hipotecaria sobre el inmueble descrito de la manera siguiente: “Apartamento No. 402, cuarto nivel, Condominio Ferndinand II, matrícula No. 0100231397, con una superficie de 180 Mts2, Solar 6, Manzana 2487, Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; b) que en fecha 2 del mes de agosto del año 2013 los señores Frank Joseph Modesto Suero e Indira Pérez Guzmán suscribieron con la entidad Banco Múltiple BDI, S. A., un contrato bajo firma privada sobre el cual se estipuló el cambio de la moneda sobre la deuda anteriormente señalada, y un aumento de la hipoteca a la suma de US\$124,000.00, además de haberse realizado un cambio en el tipo de producto, tasa de interés, plazo para el pago y fecha de vencimiento del mismo; c) que el contrato de hipoteca madre, del año 2011, descrito anteriormente, constituye un documento bajo firma privada, sin que pueda apreciarse las formalidades requeridas para los actos notariales, así como su solemnidad; d) que con posterioridad a la suscripción del documento antes señalado, fue celebrado un nuevo contrato en el año 2013 titulado como “Contrato Modificadorio a Contrato de línea de Crédito con Garantía Hipotecaria”, que igualmente constituye un acto bajo firma privada sin que siquiera figuren legalizadas las firmas de los contratantes, mucho menos observar las formalidades de los actos auténticos; e) que ha sido el mismo legislador quien señala la imposibilidad de considerar una hipoteca válida sin que para la constitución de la misma haya mediado un acto auténtico; que conforme al principio general de la prueba, instituido en el artículo 1315 del Código Civil, “El que reclama la ejecución de una obligación, debe probarla. Recíprocamente, el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación; y en esa tesitura, el Tribunal recuerda que conforme a preceptos jurisprudenciales, de principio, los jueces del fondo son soberanos en la apreciación del valor de las pruebas, y esa apreciación escapa al control de la casación, a menos que éstas sean desnaturalizadas; (...) que aún cuando en el artículo 2127 del Código Civil de la República Dominicana establece 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”; importa recordar que la redacción de dicha disposición legal data del año 1845, época en la que no se había instituido el registro de los terrenos que conforman el territorio dominicano, lo que ocurrió a partir de la posterior promulgación de la ley número 1542 de Registro de Tierras, promulgada el día 11 del mes de octubre del año 1947 y publicada en la Gaceta Oficial número 6707, el 7 de noviembre del año 1947; que la normativa legal antes mencionada, establecía en su artículo 189 (modificado por las leyes números 1860 de fecha 18 de diciembre de 1948 y 132 de fecha 20 de abril de 1967) 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 afectaran o se relacionaran con esos mismos derechos, podían redactarse en forma auténtica o bajo escritura privada y observando, entre otras formalidades, la legalización de las firmas por parte de un notario, cuando se tratara de actos bajo firma privada. Normativa derogada por la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en la que aunque no se contempló expresamente la disposición de referencia, confirió facultad reglamentaria a la Suprema Corte de Justicia para complementar su aplicación y desarrollo, y dicho órgano jurisdiccional, en el uso de tales facultades, dictó la resolución número 2669-2009 que instituye el Reglamento General de Registro de Títulos, el cual reitera en su artículo 38, la antigua disposición del artículo 189 de la ley 1542, a la que hemos hecho referencia y en la que se establece la posibilidad de admitir como fundamento de un asiento registral, “los actos convencionales que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre inmuebles” redactados “en forma auténtica o bajo firma privada”. De manera que, todo el análisis histórico antes realizado, nos permite afirmar que en lo que a los terrenos registrados se refiere, resultan inaplicables y tácitamente derogadas, las disposiciones del ya transcrito artículo 2127 del Código Civil; que en tal sentido, conforme se verifica en la certificación de registro de acreedor descrita en el literal “c” de la consideración número 11 de esta

sentencia, el inmueble objeto de la constitución de la hipoteca convencional contenida en los contratos suscritos por las partes en fechas 23 de noviembre del año 2011 y 2 del mes de agosto del año 2013, antes descritos, es un inmueble registrado, que para grabarse a través del consentimiento de la modalidad de una hipoteca convencional, no requiere la formalidad de concederse ante escrito redactado en forma auténtica por notario público; razones por las que entendemos procedente rechazar en cuanto al fondo la demanda que nos ocupa.

En el aspecto relativo a que en la tercera página del contrato modificatorio, la coetilla de la notario contenía por error el nombre de terceros, del escrutinio de la decisión criticada, no se evidencia que el actual recurrente planteara ese argumento ante el tribunal *a quo*; en ese sentido, ha sido juzgado reiteradamente que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia atacada, salvo que se trate de un vicio sobrevenido al momento del juzgador estatuir o de que la ley haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, que no es el caso; que en efecto, los medios de casación y su fundamento deben referirse a los aspectos que han sido discutidos ante los jueces del fondo, resultando inadmisibles todos aquellos medios basados en cuestiones o asuntos no impugnados por la parte recurrente ante dichos jueces, en tal sentido, el argumento planteado por la parte recurrente en el aspecto que se analiza constituye un medio nuevo no ponderable en casación.

En lo que respecta a la insuficiencia de motivación denunciada por la parte recurrente, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha establecido que conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia.

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 núm. 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”.

Tal como estableció el tribunal *a quo*, en la actualidad la redacción de los contratos que requieren posterior registro, está regida por la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, la cual delegó 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, núm. 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, declaren, 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 dicho tribunal 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 y no mediante acto auténtico, no constituía una causa de nulidad de dicha convención.

En la especie, esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada no está afectada de

un déficit motivacional, al contrario, esta contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente que justifica satisfactoriamente la decisión adoptada, lo cual le ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ejercer su poder de control y determinar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación del derecho.

Finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada, ponen de relieve que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino que, por el contrario, dicha corte realizó una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual 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; 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, 5, 6, 11, 13, 20, 15, 65 y 66 de la Ley núm. 3726-53, 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; 691 del Código de Procedimiento Civil, 148 de la Ley núm. 6186 de 1963

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Frank Joseph Modesto Suero, contra la sentencia núm. 907, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 1ero. de agosto de 2014, por las motivaciones anteriormente expuestas.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Frank Joseph Modesto Suero, al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor del Lcdo. Carlos Alberto del Giudice Goicoechea, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzando en su totalidad.

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

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici