

---

Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 27 de abril de 2015.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Puerto Plata de Electricidad, S. A.
Abogados:	Licdos. Gustavo Biaggi Pumarol, Julio Óscar Martínez Bello y Licda. Nelys B. Rivas Cid.
Recurrida:	Celuisma Puerto Plata, S. A.
Abogados:	Licdos. Marcos Peña Rodríguez, Julio A. Canó Roldán y Licda. Rosa E. Días Abreu.

*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, 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 marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Puerto Plata de Electricidad, S.A., sociedad comercial constituida, regida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del registro nacional del contribuyente (RNC) núm. 1-10-54533-1, y del Certificado de Registro Mercantil expedido por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo núm. 11907SD, con domicilio y asiento social principal en la calle Profesor Juan Ulises García Bonelli núm. 1, esquina calle Emilio Aparicio, edificio IEMCA (Oficinas Corporativas), ensanche Julieta, de esta ciudad, debidamente representada por su presidente, ingeniero Abraham Selman Hasbúm, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0173076-0, domiciliado y residente en la calle Emilio Aparicio núm. 44, ensanche Julieta, de esta ciudad, quien tiene como abogados apoderados especiales a los Lcdos. Gustavo Biaggi Pumarol, Nelys B. Rivas Cid y Julio Óscar Martínez Bello, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0097534-1, 223-0115356-9 y 001-0149921-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la avenida Abraham Lincoln núm. 403, edificio Biaggi & Messina, sector La Julia, de esta ciudad.

En este proceso figura como partes recurridas Celuisma Puerto Plata, S.A., entidad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio y asiento social ubicado en la calle 2, urbanización Camino del Sol, distrito municipal de Cabarete, municipio Sosúa, provincia Puerto Plata; Celuisma Gestión Hotelera, S.A., entidad comercial organizada y existente con las leyes de España, con domicilio y asiento social ubicado en la avenida Portugal núm. 7, de la ciudad de Gijón, España, y accidentalmente en la calle 2, urbanización Camino del Sol, distrito municipal de Cabarete, municipio Sosúa, provincia Puerto Plata, ambas entidades representadas por Celso Luis Fernández Espina, español, titular del documento nacional de identificación núm. 9375.670-L, y del pasaporte español núm. A-D981011, domiciliado y residente en la ciudad de Gijón, España, y accidentalmente en el distrito municipal de Cabarete, del municipio Sosúa, provincia Puerto Plata, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Marcos Peña Rodríguez, Rosa E.

Días Abreu y Julio A. Canó Roldán, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-00167246-7, 001-1119437-9 y 001-1775774-0, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la avenida Winston Churchill núm. 1099, Torre Citi, catorceavo piso, Oficina de Abogados Jiménez Cruz Peña, sector Piantini, de esta ciudad.

Contra la ordenanza núm. 023/2015, dictada el 27 de abril de 2015, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

*PRIMERO: ACOGE como bueno y válido el Recurso de Apelación incoada por las entidades Celuisma Puerto Plata, S. A. y Celuisma Gestión Hotelera, S. A. contra las entidades Puerto Plata de Electricidad, S. A., Dorado Naco Suite Resort, Hotelera Naco, S. A. y Desarrollo Naco, S. A.; por haber sido hecha de acuerdo a las normas procesales; SEGUNDO: Acoge el recurso y REVOCA la Ordenanza Civil No. 1986/14 de fecha 13 de noviembre de 2014, dada por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; TERCERO: ORDENA la inscripción de hipotecas judiciales provisionales sobre 53 apartamentos en el ámbito de la Parcela No.26-A-Ref-11 del Distrito Catastral No. 9 de la Provincia de Puerto Plata, a cargo de Celuisma Puerto Plata, S. A., Celuisma Gestión Hotelera, S. A. o Dorado Naco Suite Resort, Hotelera Naco, S. A. y Desarrollo Naco, S. A. en provecho de Puerto Plata de Electricidad, S. A., para garantía de la suma de US\$1,977,031.61 (un millón novecientos setenta y siete mil, treinta y un dólares con 61/100), gravando los siguientes inmuebles de dicha parcela: Pent-house 10-311, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Pent-house 10-32, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Pent-house 10-34, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Pent-house 10-35, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 11, Apartamento 11-13-A, Primer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 11, Apartamento 11-13-B, Primer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 11, Apartamento 11-16-A, Primer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 11, Apartamento 11-16-B, Primer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 11, Apartamento 11-23-A, Segundo Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 11, Apartamento 11-23-B, Segundo Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una*

cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 11, Apartamento 11-26-A, Segundo Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 11, Apartamento 11-26-B, Segundo Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 11-31, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 11-32, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 11, Apartamento 11-33-A, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 11, Apartamento 11-33-B, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 11-34, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 11-35, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 11, Apartamento 11-36-A, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 11, Apartamento 11-36-B, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 12, Apartamento 12-13-A Edificio 12, Apartamento 12-26-A, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 12, Apartamento 12-13-B, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 12, Apartamento 12-16-A, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 12, Apartamento 12-16-B, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 12, Apartamento 12-23-A, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 12,

*Apartamento 12-23-B, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 12, Apartamento 12-26-A, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 12, Apartamento 12-26-B, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento 21-33-B, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con su desayunador, sala-comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 10-34, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 10-34, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 10-34, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 10-34, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 12-31, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 12-32, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 12, Apartamento 12-36-A, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 12, Apartamento 12-33-A, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 12-33-B, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título*

No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 12-34, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 12-35, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 12, Apartamento 12-36-A, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 12, Apartamento 12-36-B, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 13, Apartamento 13-26-A, Segundo Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 13, Apartamento 13-26-B, Segundo Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 13-31, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 13-32, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 13-34, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza, balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Apartamento Pent-house 13-35, Tercer Nivel: ocupa un área de 124.70 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, baño, cocina con su desayunador, sala-estar, comedor, un dormitorio y terraza-balcón, en el primer nivel. En el segundo nivel posee un dormitorio, un baño-vestidor. Los dos niveles estarán vinculados con una escalera de caracol. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 13, Apartamento 13-36-A, Primer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 13, Apartamento 13-36-B, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 21, Apartamento 21-13-A, Primer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 21, Apartamento 21-13-B, Primer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 21, Apartamento 21-16-A, Primer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un

*dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 21, Apartamento 21-16-B, Primer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 21, Apartamento 21-23-A, Segundo Nivel: ocupa un área de 39-30 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 21, Apartamento 21-23-B, Segundo Nivel: ocupa un área de 39.30 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 21, Apartamento 21-26 A, Segundo Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 21, Apartamento 21-33-A, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, un dormitorio, un baño y una terraza. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; Edificio 21, Apartamento 21-33-B, Tercer Nivel: ocupa un área de 52.00 m<sup>2</sup> y consta de vestíbulo, una cocina con desayunador, sala-comedor, un dormitorio y un baño. Amparado en Constancia Anotada en Certificado de Título No. 85, expedida a favor de Desarrollos Naco, C. Por A.; CUARTO: ORDENA al Registrador de Títulos de Puerto Plata proceder a la inscripción de hipotecas judiciales provisionales sobre cada uno de los apartamentos o unidades precedentemente descritas y si no existe otro gravamen, limitar las hipotecas a esas inmuebles citados y radiar las hipotecas anteriormente inscritas en virtud de la Sentencia No. 00186-2014 de fecha 2 de abril de 2014 dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata; QUINTO: DISPONE el LEVANTAMIENTO de los embargos retentivos u oposición trabados por la entidad Puerto Plata de Electricidad, S. A., mediante los actos 269/2014 de fecha 17 de septiembre de 2014 y No. 374/2014 de fecha 22 de septiembre de 2014, ambos del ministerial Ramón Villa, Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; y ORDENA que el LEVANTAMIENTO de dichos embargos retentivos tenga EFECTIVIDAD treinta días después de la notificación de esta ordenanza a la parte ejecutante, y vencido este término los terceros embargados procedan a liberar los fondos que hayan sido retenidos y entregarlos a sus propietarios; SEXTO: RESERVA las costas para que sigan la suerte de lo principal.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**A)** En el expediente constan los actos y documentos siguientes: a) el memorial depositado en fecha 28 de julio de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 24 de agosto de 2015, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 2 de noviembre de 2015, en 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 28 de septiembre de 2016, 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 comparecieron ambas partes representadas por sus abogados apoderados, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

**C)** En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez se inhibe en razón a que figura como juez en la sentencia impugnada.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como partes instanciadas Puerto Plata de Electricidad, S.A.,

recurrente, Celuisma Puerto Plata, S.A. y Celuisma Gestión Hotelera, S.A., recurridas. El estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece que: a) este litigio tiene su origen en una demanda en referimiento en levantamiento y limitación de medidas conservatorias incoada por la parte recurrida, la cual fue rechazada por el tribunal de primer grado a través de la ordenanza civil núm. 1986/14, de fecha 13 de noviembre de 2014; b) que la indicada decisión fue apelada por la hoy recurrida ante la corte *a qua*, la cual revocó la ordenanza y ordenó el levantamiento de la oposición de la especie mediante la ordenanza núm. 023/2015, de fecha 27 de abril de 2015, hoy impugnada en casación.

En su memorial de casación, la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primer medio**: falta de base legal y desnaturalización de los hechos y errónea aplicación del derecho; **segundo medio**: errónea aplicación del derecho y violación a la ley.

En el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos de la causa e incurrió en falta de base legal al otorgarle validez a la tasación presentada sobre los 53 apartamentos, por un valor de US\$4,387,200.00, y dar por hecho que los inmuebles dados en garantías son propiedad de las entidades Celuisma Puerto Plata, S.A. y Celuisma Gestión Hotelera, S.A., cuando los mismos figuran registrados a favor de la entidad Desarrollo Naco, C. por A., y en el caso de que fueran propiedad de las indicadas entidades, su valor no indemniza lo adeudado, toda vez que algunos figuran gravados; que la alzada violó lo dispuesto por el artículo 2124 del Código Civil, al no constatar que la entidad Desarrollos Naco, C. por A., otorgara poder que demostrara la cesión de los derechos de disposición de los inmuebles propiedad de esta, a disposición de las entidades Celuisma Puerto Plata, S.A., y Celuisma Gestión Hotelera, S.A.

Por su parte, las entidades recurridas se defienden de dichos medios, indicando que existió entre las empresas Desarrollos Naco, S.A. y Puerto Plata de Electricidad, S.A., un contrato de suministro de energía eléctrica; que la entidad Desarrollos Naco, S.A., vendió los activos y cedió la operación hotelera, adquiriendo de esta forma el proyecto turístico, inmuebles figuran registrados a su favor y no poseen carga alguna, lo cual satisface la condena interpuesta; que si la recurrente no estaba de acuerdo con lo expresado en la tasación o avalúo, pudo realizar prueba en contrario ante la alzada; que la corte *a qua* valoró adecuadamente y con armonía los argumentos y pruebas en que se fundamentó el recurso de apelación, por lo que no incurrió en los agravios denunciados por la recurrente y con su decisión hizo una correcta aplicación del derecho.

La corte *a qua* para adoptar su decisión, sostuvo la motivación siguiente:

(...) la recurrente procura el levantamiento del embargo retentivo y la limitación y sustitución de las hipotecas judiciales inscritas sobre la Parcela No. 26-A-Ref-11 del Distrito Catastral No.9 de la Provincia de Puerto Plata. A estos fines deposita el avalúo hecho por el ingeniero Héctor Luís Rodríguez Fiallo respecto a 53 apartamentos que forman el hotel Celuisma Tropical Playa Dorada Resort & Spa, valorados en UD\$4,387,200.00, señalando el valor de mercado de cada uno de los apartamentos; Se sabe que un embargo retentivo es más ventajoso que la hipoteca provisional, dado que la ejecución es simple logrando que los dineros que pueda tener el tercer embargado pase directamente a las manos del ejecutante, sin ningún otro procedimiento; por ello solicitar sustituir el embargo retentivo por la hipoteca, en principio es poco probable. No obstante, en este caso tiene la particularidad que previo al embargo retentivo, la parte embargante había hecho inscripción de hipoteca judicial sobre muchos inmuebles; y sin tener constancia de insuficiencia para cubrir el monto del crédito y un excedente razonable para los gastos y honorarios; y se trata de una medida provisional por carencia de título ejecutorio, atacado por recurso de apelación, lo que implica que la indisponibilidad tendrá que extenderse en el tiempo en perjuicio de la recurrente que es una sociedad comercial con empleados por pagar; Visto que los inmuebles que se ofertan para la inscripción hipotecaria son de valor suficientes (de acuerdo con la tasación o avalúo depositado) para cubrir el crédito en principal y accesorio, procede revocar la ordenanza por las pruebas aportadas con posterioridad a la decisión; y en consecuencia, por contrario imperio limitar las garantías a la inscripción de las hipotecas judiciales provisionales que se ofrecen

siempre que no tengan otro gravamen y si los hubiera mantener las hipotecas existentes e inscribir adicionalmente las que se ofrecen; y disponer el levantamiento del embargo retentivo en un plazo de 20 días a contar de la notificación de la ordenanza, a fin de dar oportunidad a las inscripciones hipotecarias previo al levantamiento puro y simple; por ser suficiente a sus fines legales.

La desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza; que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones que esta Sala Civil, como Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces de fondo otorgaron su verdadero sentido y alcance a los documentos aportados al debate y si las situaciones constatadas son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas, siempre que tal examen haya sido expresamente requerido por la parte recurrente, como sucede en la especie.

La revisión del fallo impugnado revela que se trató de una demanda en referimiento en reducción o limitación de medidas conservatorias, donde laalzada solo estaba obligada a verificar la existencia de los elementos requeridos para ordenar dicha medida, elementos que pudieron ser comprobados por la jurisdicción de alzada en base a los documentos probatorios aportados al proceso; en el caso de la especie, la alzada dispuso el levantamiento de los embargos retentivos u oposición trabajados por la entidad hoy recurrente, Puerto Plata de Electricidad, S.A., y limitó a la inscripción de hipotecas judiciales provisionales sobre 53 apartamentos a cargo de sus deudores, bajo el fundamento que poseen el valor suficiente para cubrir el crédito principal y el accesorio, de conformidad con el avalúo que fue depositado por la parte hoy recurrida, realizado por el ingeniero Héctor Luis Rodríguez Fiallo.

En cuanto a lo alegado por la recurrente, que lo plasmado en el informe de avalúo no prueba con veracidad el valor de los inmuebles, dicha parte tuvo la oportunidad de tomar comunicación del referido informe de tasación o avalúo realizado por el ingeniero Héctor Luis Rodríguez Fiallo y plantear a la alzada los medios de defensa de su interés, lo cual no hizo ni fue refutado en su momento con elementos de pruebas pertinentes.

Sobre el aspecto que los inmuebles ofertados no son propiedad de la recurrida, si bien los inmuebles sobre los cuales se ordenó la inscripción de hipotecas judiciales provisionales figuraban como propiedad de la entidad Desarrollos Naco, dentro del legajo de documentos que acompañó el memorial de defensa, figura el Contrato de Compraventa de Activos y Cesión de Operación Hotelera suscrito en por Desarrollos Naco, C. por A., en calidad de vendedora, las entidades Celuisma Puerto Plata, S.A., en calidad de compradora y Celuisma, S.A. (Celuisma España), en calidad de fiadora solidaria, en fecha 6 de diciembre de 2006, legalizadas las firmas por la Dra. Cecilia García Bidó, notario público del Distrito Nacional, así como las copias fotostáticas de las constancias anotadas que acreditan a la hoy recurrida como legítima propietaria de los referidos inmuebles.

De todo lo antes expuesto, resulta que la corte *a qua* en uso de su soberano poder de apreciación, ponderó debidamente los hechos y circunstancias de la causa, dándoles su verdadero sentido y alcance, proporcionando de esta manera, motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su fallo; que, en esas condiciones, es obvio que la sentencia impugnada, contrario a lo alegado por la parte recurrente, ofrece los elementos de hecho y derecho necesarios para que la Suprema Corte de Justicia, ejerciendo su poder de control, pueda decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada, no incurriendo en los vicios denunciados, por lo que procede desestimar por infundado los medios denunciados y, por vía de consecuencia, 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, los artículos 1, 2,



5 y 65 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 y artículo 110 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978.

**FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Puerto Plata de Electricidad, S.A., contra la ordenanza núm. 023/2015, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 27 de abril de 2005, por las razones indicadas.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente, entidad Puerto Plata de Electricidad, S.A., al pago de las costas del procedimiento con distracción y provecho de los Lcdos. Marcos Peña Rodríguez, Rosa E. Díaz Abreu y Julio A. Canó Roldán, abogados de la parte recurrida, que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado por: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.