

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 245

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 30 de mayo de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Freddy Daniel Acosta.

Abogados: Dr. Jorge G. Morales Paulino y Lic. Héctor Luis Taveras Moquete.

Recurrida: Antera Matos Suárez.

Abogado: Lic. Miguel Alberto Surún Hernández.

Juez ponente: Mag. Napoleón R. Estévez Lavandier.

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 **28 de abril de 2021**, año 178.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Freddy Daniel Acosta, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-136065-0, domiciliado y residente en la calle Cordillera # 57, municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; quien tiene como abogados constituidos al Dr. Jorge G. Morales Paulino y al Lcdo. Héctor Luis Taveras Moquete, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0082324-4 y 225-0025318-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en la av. 27 de Febrero # 194, sector Don Bosco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En el proceso figura como parte recurrida Antera Matos Suárez, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0523100-5, domiciliada y residente en la av. Lope de Vega esq. calle Rafael Augusto Sánchez, Plaza Intercaribe, 6to. nivel, *suite* 602-C, ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Miguel Alberto Surún Hernández, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0750785-7, con estudio profesional abierto en la av. Lope de Vega esq. calle Rafael Augusto Sánchez, Plaza Intercaribe, 6to. nivel, *suite* 602-C, ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

Contra la sentencia civil núm. 1500-2018-SSN-00158, dictada en fecha 30 de mayo de 2018, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuya parte dispositiva es la siguiente:

PRIMERO: ACOGE, en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación interpuesto por la señora ANTERA MATOS SUAREZ en contra de la Sentencia Civil No. 00665/2017, de fecha 26 del mes de junio del año 2017, rendida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, que decidió la Demanda en Nulidad de Sentencia de Adjudicación a favor del señor FREDDY DANIEL ACOSTA, por los motivos expuestos, y en consecuencia, esta Corte, actuando por propia autoridad e imperio, REVOCA en

todas sus partes la sentencia apelada; SEGUNDO: ACOGE, por el efecto devolutivo del recurso, la Demanda en Nulidad de Sentencia de Adjudicación interpuesta por la señora ANTERA MATOS SUAREZ, y en consecuencia DECLARA NULO el procedimiento de embargo inmobiliario seguido por el señor FREDDY DANIEL ACOSTA sobre el inmueble siguiente: "Solar No. 1 de la manzana No. 4978, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional", y por consiguiente, de la Sentencia No. 520 de fecha 13 de marzo del año 2015, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo, que declaró al señor FREDDY DANIEL ACOSTA adjudicatario del inmueble en cuestión, por las razones expuestas en esta sentencia; TERCERO: CONDENA al señor FREDDY DANIEL ACOSTA al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho del LIC. MIGUEL ALBERTO SURUN HERNANDEZ, Abogado de la parte recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

- A. En el expediente constan: a) memorial de casación depositado en fecha 6 de julio de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa depositado en fecha 3 de abril de 2018; y c) dictamen del Procurador General de la República de fecha 6 de septiembre de 2018, 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 19 de febrero de 2020 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 cuya audiencia únicamente compareció la parte recurrente; quedando el expediente en estado de fallo.
- C. La magistrada Vanessa Acosta Peralta no figura en la presente decisión por no haber participado en su deliberación y fallo.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

- 1) En el presente recurso de casación figuran Freddy Daniel Acosta, parte recurrente; y como parte recurrida Antera Matos Suárez. Este litigio se originó en ocasión de la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación interpuesta por la actual recurrida contra el recurrente, luego de que este se adjudicara el inmueble descrito como "DC: 01, Solar: 1, Manz:4978, con una superficie de 326.47m²", en virtud de que la demandante original había comprado dicho terreno y no tuvo conocimiento del proceso de embargo seguido por el actual recurrente; demanda que fue declarada inadmisibles por el tribunal de primer grado mediante decisión núm. 549-2017-SSENT-00665, de fecha 26 de junio de 2017, la cual fue apelada ante la corte *a qua*, la cual procedió a revocar la sentencia apelada mediante decisión núm. 1500-2018-SEN-00158, dictada en fecha 30 de mayo de 2018, ahora impugnada en casación.
- 2) En fecha 15 de agosto de 2018, fue depositado un escrito de contrarréplica de

conclusiones por la parte recurrente; sin embargo, no se verifica que el mismo haya sido notificado a la parte recurrida en cumplimiento con lo establecido por el art. 15 de la Ley 3726 de 1953, por consiguiente, no se admite el referido escrito.

- 3) La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación al artículo 89 y 90 párrafo I y II de la ley de Registro Inmobiliario No. 108-05; **Segundo Medio:** Violación al artículo 44 ley 834 del 15 de julio d 1978; **Tercer Medio:** Incorrecta aplicación de los artículos 2167, 2168 y 2169; **Cuarto Medio:** Violación al artículo 51 de la constitución sobre el derecho de propiedad; **Quinto Medio:** Inobservancia al debido proceso de embargo inmobiliario art. 702, 704 y 711 Conforme al Código Proc. Civil”.
- 4) En cuanto a los puntos que impugnan los medios de casación planteados por la parte recurrente, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

“(…) que de las pruebas aportadas al dossier, incluyendo las declaraciones formuladas en audiencia pública por la propia recurrente, en ocasión de la celebración, como medida de instrucción, de su comparecencia personal, se ha forjado el criterio de esta Corte en el tenor de que ciertamente en fecha 24 de noviembre del año 1999, la señora ANTERA MATOS SUAREZ adquirió de parte del señor GUSTAVO DONATO MARTINEZ el inmueble reiteradamente descrito, pagando posteriormente el impuesto correspondiente a la transferencia de dicho bien a su nombre; que sin embargo, se le impidió por parte de! Registro de Títulos la culminación de dicho proceso de transferencia, a causa de un embargo ejecutado por una supuesta acreedora del señor GUSTAVO DONATO MARTINEZ, el cual fue luego disuelto, sin embargo, en ese Ínterin, encontrándose aun el inmueble a nombre de su primer propietario, el señor FREDDY DANIEL AGOSTA obtuvo una sentencia gananciosa en contra de este último, inscribiendo una hipoteca judicial provisional, que devino luego en definitiva, a la cual siguió un procedimiento de embargo inmobiliario que finalizó con la adjudicación del bien a su favor; que lo primero que esta Corte advierte es que la señora ANTERA MATOS SUAREZ adquirió en fecha 24 del mes de noviembre del año 1999, el inmueble de que se trata, pretendiendo luego la transferencia de la propiedad a su nombre, por lo cual pagó en la entidad correspondiente la suma de RD\$142,702.00 pesos mediante cheque de administración del Banco de Reservas No. 418749 de fecha 13 de abril del año 2007, no pudiendo esta ser realizada por negativa del Registro de Títulos del Distrito Nacional mediante oficio ya descrito; que el señor FREDDY DANIEL AGOSTA, de su parte, en su condición de acreedor del señor GUSTAVO DONATO MARTINEZ, quien había vendido el indicado inmueble a la señora ANTERA MATOS SUAREZ en la fecha indicada, procedió a gravarlo con una hipoteca que, realizadas las actuaciones de lugar, llevo a que tras un procedimiento de embargo inmobiliario del cual la señora ANTERA MATOS SUAREZ nunca fue notificada, aun residiendo en el mismo inmueble, este le fuera adjudicado como persiguiendo, en ausencia de licitadores; que no hay controversia alguna respecto al hecho de que el

inmueble no había sido transferido a favor de la señora ANTERA MATOS SUAREZ por negativa del Registro de Títulos correspondiente, por lo que figuraba aun como propiedad de quien se lo había vendido, deudor este último, del señor FREDDY DANIEL AGOSTA, sin embargo, resulta jurídicamente imposible desconocer la condición, en tal virtud, de la hoy recurrente, como tercera detentadora, al haberlo adquirido de buena fe, pagando la totalidad del precio que le fue requerido, y donde además esta habitaba; que teniendo como sustento jurídico el articulado transcrito, debió el señor FREDDY DANIEL AGOSTA, quien no puede alegar desconocimiento de que la señora ANTERA MATOS SUAREZ habita el inmueble en cuestión, haberle notificado a esta, en su condición de tercera detentadora, los actos procesales que finalmente dieron al traste con la adjudicación a su favor, por lo que se adviene, sino mala fe de su parte, si total desconocimiento de los textos legales señalados, que procuran que el comprador de buena fe no desconozca las situaciones que envuelven el inmueble que ocupa, y tenga la posibilidad, además, de transformarlas a su favor y retener, si fuere su interés, el bien litigioso; que en todos y cada uno de los actos procesales notificados a requerimiento del señor FREDDY DANIEL AGOSTA, se advierte que el alguacil actuante se traslada al inmueble indicado, hablando en una ocasión con una tal Iris, supuesta propietaria, y en las demás ocasiones encontrándolo cerrado, por lo que le fue necesario preguntar a vecinos del lugar, quienes siempre le indicaban no conocer al señor GUSTAVO DONATO MARTINEZ; que aunque los actos de alguacil, por estar instrumentados por oficial público, son creíbles en su contenido hasta inscripción en falsedad, no puede tampoco ignorarse el contenido de la Declaración Jurada de fecha 05 de noviembre del año 2015, suscrita por 7 personas que reconocen a la señora ANTERA MATOS SUAREZ como propietaria del inmueble ubicado en la calle Cordillera Central No. II-A, mientras que el señor FREDDY DANIEL ACOSTA reside en la misma calle pero en el número 11 -B, y que la misma hizo una callecita que separa las dos viviendas; que la señora ANTERA MATOS SUAREZ también ofreció declaraciones ante esta alzada manifestando lo que ya ha sido precedentemente señalado, conforme fue expuesto, por lo que, en definitiva, se ha forjado el criterio de este tribunal en el tenor de la procedencia de sus requerimientos, no solo por su condición de compradora de buena fe, sino principalmente por el hecho de no haber sido notificada oportunamente de la intención de expropiación del inmueble por parte del señor FREDDY DANIEL ACOSTA, que si bien iban dirigidas directamente en contra de su deudor señor GUSTAVO DONATO MARTINEZ, afectaban gravemente a quien lo ocupaba, por haberlo esta adquirido en fecha anterior; que por los motivos expuestos, estando bien justificados en los hechos y el derecho, los reclamos de la apelante, procede acoger el recurso de que se trata, revocar la sentencia apelada, y una vez constatada la regularidad en cuanto a la forma de la Demanda en Nulidad de Sentencia de Adjudicación en cuestión, en contra del señor FREDDY DANIEL ACOSTA, acogerla en cuanto al fondo, declarando la nulidad total y absoluta del procedimiento de embargo inmobiliario seguido por este, y por consiguiente, de la sentencia No. 520 de fecha 13 de

marzo del año 2015, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo, sobre el Solar No. 1 de la manzana No. 4978, del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional”.

- 5) En su segundo medio de casación la parte recurrente plantea, en síntesis, que al no tener ningún derecho registrado la actual recurrida carecía de interés legítimo; que la corte *a qua* desnaturaliza este elemento, pues considera como bueno y válido la manifestación de la recurrente y sus testigos; que la corte confunde el interés personal con el interés legal que puede tener una persona.
- 6) La parte recurrida defiende la sentencia impugnada indicando en su memorial de defensa que el interés legítimamente protegido de la recurrida se encuentra sustentado en un contrato de adquisición del inmueble en cuestión, que le confiere la calidad para actuar en justicia.
- 7) En ese sentido, es preciso indicar que en cuanto a este alegato, de la lectura de la sentencia impugnada es posible apreciar que la corte *a qua* procedió a indicar que el interés de la actual recurrente se verifica en virtud de que en fecha 24 de noviembre de 1999, ésta procedió a suscribir un contrato de compraventa del inmueble objeto de la controversia con el señor Gustavo Donato Martínez; y que en virtud de que al momento en que esta iba a realizar la transferencia sobre dicho inmueble sobre el mismo había un embargo inscrito, pues fue emitido un oficio de rechazo de transferencia de inmueble por parte del registro de títulos correspondiente.
- 8) Por un lado, es importante destacar que la calidad es la aptitud para proceder a reclamar en justicia, es decir, el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia, mientras que el interés ha sido definido por la jurisprudencia como la auto atribución de un derecho que se pretende sea declarado reconocido o tutelado por ante una jurisdicción cuando el mismo ha sido infringido, por lo que se permite al accionante acudir a la vía judicial para que se le declare o reconozca una situación de hecho a su favor; en tal virtud, esta Corte de Casación tiene bien a retener que la actual recurrida ciertamente tiene un interés en su acción, pues con ella busca declarar la nulidad de un procedimiento de embargo inmobiliario trabado a un inmueble que fue adquirido por esta en fecha 24 de noviembre de 1999, según se verifica del contrato depositado en el expediente y de las declaraciones que constatan que es una adquirente; en ese sentido, la corte *a qua* no incurrió en el error consignado en el medio examinado, motivo por el cual procedemos a desestimarlo.
- 9) En su primer, tercer, cuarto y quinto medios de casación, los cuales se reúnen para examen por su estrecha vinculación y a su vez por la solución que se le dará al caso, la parte recurrente plantea que, si bien es cierto que la recurrida presenta un acto de compraventa de fecha 24 de noviembre de 1999, no menos cierto es que esto por sí solo no da ningún derecho de propiedad, ya que el art. 90 de la Ley 108 de 2005 establece como se debe proceder a registrar un inmueble, lo cual no se presume ni puede ser suplido de oficio; que, conforme a las certificaciones aportadas y verificadas por la corte, la recurrida no posee ningún derecho registrado sobre el inmueble objeto de la litis; que en cuanto al alegato de la irregularidad del acto de embargo núm. 900-2014, dicho acto

solo tiene por finalidad que el alguacil se traslade al inmueble a embargar y compruebe su localización y lo describa, tal y como sucedió, de conformidad al art. 675 del Código de Procedimiento Civil; que el argumento de que el alguacil se trasladó y habló con una señora que dijo llamarse Iris, en nada invalida la actuación del proceso verbal de embargo; que a pesar de que la recurrida se hizo expedir una declaración jurada por varias personas ante un notario público, la misma no establece ningún derecho de propiedad o registral, además de que dichas declaraciones responden a los intereses de quienes la gestionan; que en cuanto al argumento de que existía en el registro la anotación núm. 331535088 del 20 de agosto de 2015, previo a la inscripción de la hipoteca convencional de la empresa Auto Crédito Selecto, es bueno aclarar que dicha anotación únicamente establece que existe una demanda en referimiento en suspensión de ejecución de sentencia de adjudicación que quedó totalmente liquidada en virtud de la ordenanza que la declaró inadmisibile, tanto en primer grado, como ante la corte civil y que por nada impedía el registro de nuestra hipoteca; que al interponer las demandas anteriores, la recurrida nunca emplazó a la empresa acreedora, sino que ignoraba.

- 10)** Continua exponiendo la parte recurrente, que el inmueble en cuestión siempre perteneció al patrimonio del embargado, Gustavo Donato Martínez y que independientemente de las causas o motivos que hayan impedido el registro a favor de la recurrida, dicha acción no le era oponible a ningún tercero; que la corte ha errado al establecer que basta con realizar el pago de los impuestos de transferencia ante la DGII, pues este es un órgano recaudador que únicamente se limita a cobrar; que la corte indica que debió hacerse acopio al art. 2167 del Código Civil que refiere las condiciones para el tercero detentador del inmueble liberar su propiedad, sin embargo, el legislador indica claro que es para liberar su propiedad, y que dicha situación esta reservada para los propietarios o copropietarios detentadores de una propiedad que ha sido exigible el pago de una deuda inscrita, ya que si lo dejara al azar, cualquiera con un acto de venta podría incidentar un proceso; que los actos del proceso no había que notificárselo a la actual recurrida, pues no tenía ningún derecho registrado sobre el inmueble en cuestión ni ella había hecho oposición alguna al proceso, ni hizo formal oferta real de pago a los acreedores, pese haber tenido pleno conocimiento de las inscripciones y de los procesos mucho antes del embargo hasta la culminación del mismo; que al anular la sentencia de adjudicación sin elemento jurídico valedero, se han inobservado las disposiciones legales que reviste el proceso de embargo inmobiliario; que no han establecido que el persigiente se valió de maniobras dolosas, fraudulentas, violencias o dadas.
- 11)** Por su parte, la recurrida plantea que el recurrente no era un tercero desconocedor del contrato de compraventa; que el recurrente busca despojar a Antera Matos de su inmueble; que el proceso de embargo fue realizado en el aire, sin trasladarse al inmueble en cuestión, tal y como se hace constar en el acto núm. 900/2014, en franca violación al art. 675 del Código de Procedimiento Civil; que no hubo desnaturalización en la sentencia impugnada; que no fueron observadas las disposiciones de los arts. 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679 y s. del Código de Procedimiento Civil.
- 12)** En atención a lo planteado por el recurrente, ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, que existe desnaturalización todas las veces que el juzgador modifica o interpreta las estipulaciones claras de los actos de las partes. En ese tenor la desnaturalización de los escritos y

documentos se configura cuando no se les ha otorgado su verdadero sentido y alcance o se les ha atribuido consecuencias jurídicas erróneas. Con relación a este vicio casacional, ha sido juzgado que se trata del único medio en que se permite a esta Corte de Casación ponderar los hechos y documentos de la causa.

- 13) De la lectura de la sentencia impugnada se verifica que la actual recurrida interpuso varias demandas con el fin de que se suspenda y posteriormente de que se pronuncie la nulidad de la sentencia de adjudicación que declara adjudicatario al actual recurrente en su calidad de adquirente del inmueble en litis; que la actual recurrente procedió con dicho accionar en virtud de un contrato de compraventa suscrito con el señor Gustavo Donato, y a su vez, por ser adquirente de buena fe y tercera detentadora de virtud de que mantenía la posesión, uso y disfrute pacífico e ininterrumpido del inmueble, a pesar de que invoca la propiedad de un inmueble registrado, en cuyo caso solamente tienen calidad para intervenir en el embargo a título de propietario, co-propietario, acreedor, arrendatario, entre otros, quienes tengan un derecho real registrado sobre el inmueble embargado.

- 14) En efecto, si bien es cierto que la compraventa es un contrato de naturaleza consensual, para lo cual el art. 1583 del Código Civil establece que: “La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada”, de lo que resulta que el contrato de compraventa invocado en la especie por el recurrida era un título válido y eficaz para justificar su derecho de propiedad frente al adjudicatario.

- 15) Por su parte, es importante destacar que los efectos de dicho contrato están limitados por las disposiciones del art. 1165 del Código Civil que dispone que: “Los contratos no producen efecto sino respecto de las partes contratantes; no perjudican a tercero ni le aprovechan, sino en el caso previsto en el artículo 1121”.

- 16) Es decir, aunque en nuestro derecho la propiedad no se adquiere mediante el registro inmobiliario, sino a través de los modos instituidos en nuestra legislación civil, tales como la sucesión o los contratos civiles que anteceden y avalan el registro inmobiliario, las convenciones sobre derechos reales inmobiliarios comprendidos en dicho sistema registral, solo tienen una eficacia relativa o *inter partes*, siendo solo oponibles frente a terceros una vez se inscriben en el registro de títulos correspondiente y adquieren eficacia absoluta o *erga omnes* en razón de que en nuestro ordenamiento jurídico el derecho de propiedad sobre un inmueble es un derecho real que debe ser registrado, cuya existencia y titularidad es acreditada por el Certificado de Título emitido de conformidad con lo establecido en la Ley 108 de 2005 en sus arts. 90 y 91 que disponen: “El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude. El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente. Sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados, a excepción de los que provengan de las leyes de Aguas

y Minas”; “El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo”.

- 17)** En ese sentido, la interpretación y aplicación armoniosa de las disposiciones de nuestro Código Civil adoptado mediante decreto núm. 2213, del 17 de abril de 1884 y de la normativa que rige la propiedad inmobiliaria en la actualidad, en particular la Ley 108 de 2005, impone considerar que para invocar frente a terceros la calidad de tercer detentador establecida en los arts. 2166 y siguientes del Código Civil en relación a inmuebles registrados y ejercer las acciones que le corresponden, es necesario que dicha calidad esté sustentada en un derecho registrado en el Certificado de Título, resultando irrelevante a tales fines la invocación de un derecho contractual o de la posesión del inmueble, puesto que tal como establece el precitado art. 90 de dicha ley, sobre inmuebles registrados no existen derechos que no estén debidamente inscritos en el registro de títulos, de lo que se deriva lógicamente, que si la actual recurrida, tercera detentadora no ha agotado la referida formalidad, su derecho no es oponible a los acreedores, y en este caso, al acreedor persiguiendo y adjudicatario, quien actualmente ya funge como propietario en el certificado de título y, en consecuencia, quienes pretendan deducir derechos no registrados sobre el inmueble objeto de expropiación forzosa no cuenta con ninguna acción a su favor que le permita intervenir incidentalmente en el proceso del embargo inmobiliario con el objeto de afectar de cualquier modo la ejecución de los derechos hipotecarios inscritos; que en tal hipótesis, salvo que se demuestre la existencia de un fraude, este detentador convencional y poseedor precario solo tiene a su favor una acción personal de índole contractual contra su vendedor, que es la situación que se verifica en la especie; que en ese sentido, al abstenerse de efectuar el registro de su compraventa no obstante haber sido realizada con anterioridad a la inscripción de la hipoteca ejecutada por el actual recurrente y adjudicatario, la recurrida, Antera Matos Suarez, incurrió voluntariamente en un riesgo, puesto que no podía desconocer la necesidad de registrar el derecho real adquirido para gozar de la protección y garantía absoluta del Estado que se instituye en el principio IV de la Ley 108 de 2005.
- 18)** A su vez, ha sido juzgado tanto por esta Suprema Corte de Justicia como también por nuestro Tribunal Constitucional, que: a) los contratos de venta que no han sido inscritos en el Registro de Títulos no pueden ser tomados en cuenta en un embargo inmobiliario ni su beneficiario pretender que se le notifiquen los actos de este procedimiento, puesto que los derechos que no figuran inscritos no son oponibles ni pueden surtir efecto frente a terceros; b) la calidad en materia inmobiliaria está ligada al derecho registrado; c) cuando se trate de un inmueble registrado, para satisfacer los requisitos de oponibilidad y publicidad, así como para revestir de garantía y seguridad jurídica toda operación convencional que pudiere afectar un inmueble registrado, es indispensable la inscripción, pues solo así se asegura que todo acreedor, previa concertación de un préstamo, cuente con un mecanismo que le permita verificar el estado jurídico de un inmueble; d) para que se configure la condición de tercero registral es indispensable que quien invoque tal condición haya inscrito su derecho, toda vez que la legitimidad del titular del derecho la otorga el registro o inscripción en el libro de la oficina registral.

19) Si bien la actual recurrida procedió a pagar el monto de RD\$142,700.00 en fecha 13 de abril de 2007 por concepto de transferencia de inmueble, transacción que fue rechazada mediante oficio núm. 003320711976, de fecha 11 de junio de 2007 del registro de títulos por encontrarse un embargo previamente inscrito; que el inmueble en cuestión fue vendido a su persona por el señor Gustavo Donato Martínez en fecha 24 de noviembre de 1999 y que, a su vez, la hipoteca judicial inscrita a favor del actual recurrente en ocasión a la sentencia de fecha 22 de noviembre de 2013; por lo que en tal caso, fue la recurrida quien continuo sin registrar el inmueble, a su cuenta y riesgo, sin tener constatada la validez de su derecho registrado.

20) En ese sentido, tal y como indica la parte recurrente, la corte *a qua* ha incurrido en los vicios invocados por este en su memorial de casación, pues el registro público de propiedad inmobiliaria tiene como fin “salvaguardar los derechos de las personas que cumplen válidamente sus requisitos y confían plenamente en él, preservando la seguridad jurídica dentro del sistema de registro de inmuebles en la República Dominicana”; y que al actuar como lo hizo, vulneró la administración de la justicia, puesto que es imperioso que las decisiones emitidas por las jurisdicciones civiles que afecten derecho inmobiliarios registrados, como en la especie, procuren siempre guardar armonía con los principios y normas del derecho registral, lo cual no se verificó que ocurriera en el caso en cuestión, pues la alzada a pesar de verificar que la actual recurrida no tenía ningún derecho registrado, procedió a validarle su derecho de propiedad en virtud de un contrato que no había sido registrado en ninguna oficina pública para darle publicidad, como también tomando en consideración la declaración jurada depositada por dicha parte para avalar su posesión pacífica en el referido inmueble; que en tales circunstancias, la sentencia impugnada debe ser casada y el asunto enviado a otra jurisdicción del mismo grado, a fin de que valore nuevamente la demanda de la cual se encontraba apoderada.

21) Al tenor del numeral 3 del art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas en los casos en que la sentencia fuere casada por una falta procesal puesta a cargo de los jueces, como sucedió en la especie.

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; art. 65 de la Ley 3726 de 1953; arts. 1121, 1165, 1583, 2166, 2167 y 2168 Código Civil; art. 675 y 711 Código de Procedimiento Civil; arts. 90 y 91 Ley 108 de 2005.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 1500-2018-SSEN-00158, dictada en fecha 30 de mayo de 2018, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: 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.

www.poderjudici