

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 98

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 19 de septiembre de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Inversiones Bancola, S. A.

Abogados: Licdos. Elsi García Polinar y Darío Antonio Tobal.

Recurrido: Marcos Gómez.

Abogado: Lic. Daniel Charles Paulino.

Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

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 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:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Inversiones Bancola, S.A., entidad comercial regida por las leyes dominicanas, debidamente representada por Daniel Reyes Carpio, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0020051-9, domiciliado y residente en La Romana, quien tiene como abogados constituidos a Elsi García Polinar y a Darío Antonio Tobal, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0089680-3 y 026-51922-3, con estudio profesional abierto en la calle René Gil, núm. 33, de la ciudad de La Romana.

En este expediente figura como recurrido, Marcos Gómez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0020826-4, domiciliado y residente en la avenida Padre Abreu, núm. 64, apartamento 101, residencial Maty Bisonó, Villa Roll, ciudad de La Romana, quien tiene como abogado constituido a Daniel Charles Paulino, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0043139-5, con estudio profesional abierto en la calle 12, num. 4, sector Bancola, La Romana y domicilio *ad hoc* en la calle Francisco Cerón, num. 5, Zonal Colonial, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 335-2017-SSEN-00402, dictada el 19 de septiembre de 2017, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo, copiado textualmente, dispone lo siguiente:

Primero: Desestima el Recurso de Apelación interpuesto en contra de la sentencia impugnada por los motivos expuestos en el cuerpo de esta Decisión y confirma la sentencia recurrida en todas sus partes por ser justa y reposar en prueba legal. Segundo: Condena a la parte recurrente al pago de las costas de procedimiento, distrayendo las mismas en provecho del letrado Charles Paulino, quien afirma haberlas avanzado.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados los documentos siguientes: **a)** el memorial casación de fecha 27 de octubre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia impugnada; **b)** el memorial de defensa de fecha 4 de diciembre de 2017, donde la recurrida invoca sus medios de defensa y **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 1 de agosto 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 12 de febrero de 2020, celebró audiencia para conocer del indicado recurso, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; en la indicada audiencia ambas partes estuvieron legalmente representadas, quienes leyeron sus conclusiones, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) La magistrada Vanessa Elizabeth Acosta Peralta no suscribe la presente decisión debido a que no participó en su deliberación.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente, Inversiones Bancola, S.A., y como recurrido, Marcos Gómez; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: a) Inversiones Bancola, S.A., ejecutó un procedimiento de embargo inmobiliario ordinario en perjuicio de Casimiro Brito en virtud del cual la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana dictó la sentencia núm. 0195-2016-SCJV-01267, de fecha 30 de agosto de 2016, mediante la cual adjudicó a la persiguierte el inmueble descrito como: *"Una porción de terreno, con una extensión superficial de cuarenta y seis pies de frente por cincuenta y ocho pies de fondo dentro del ámbito de la parcela núm. 02, municipio de Villa Hermosa, del Distrito Catastral núm. 2/4 parte del municipio de La Romana, con una mejora consistente en una casa de tres habitaciones, techada de zinc, con todas sus anexidades y dependencias, con las siguientes colindancias, al norte calle en proyecto: al sur mejora del señor Rafael: al este, mejora del señor Javier y al oeste calle en proyecto, ubicadas en el sector de Piedra, municipio de Villa Hermosa de esta ciudad de La Romana, amparada su derecho de propiedad mediante contrato de venta bajo firma privada entre los señores Juan Francisco Camacho y Luisa José y el señor Casimiro Brito, legalizadas las firmas por el Dr. Santiago Euribes Rodríguez en fecha 11/01/2000, por la suma de RD\$ 1.000.000.00"*; b) Marcos Gómez interpuso una demanda en nulidad de esa sentencia de adjudicación alegando que Casimiro Brito había vendido el inmueble embargado a Alejandro Brito mediante contrato de fecha 17 de enero de 2003, quien asumió una deuda frente a él, en virtud de la cual este último, hipotecó, embargó y se adjudicó ese inmueble mediante sentencia núm. 770-2015, del 16 de julio de 2015, dictada por el mismo tribunal, por lo que se trataba de un inmueble que había salido del patrimonio del deudor de la demandada; c) la referida demanda fue acogida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, mediante sentencia civil núm. 195-2017-SCIV-0236, del 15 de marzo de 2017, tras constatar que el referido inmueble había salido del patrimonio de Casimiro Brito mediante contrato de venta registrado ante la autoridad correspondiente mucho tiempo

antes del inicio de la segunda ejecución.

2) En la sentencia impugnada también consta que: a) la demandada apeló esa decisión invocando a la alzada que se trata de dos inmuebles distintos, de propietarios distintos por lo que ella se adjudicó un inmueble distinto al reclamado por el demandante, que el demandante nunca ejecutó la sentencia de adjudicación dictada a su favor, que la Conservaduría de Hipotecas del Municipio de Villa Hermosa, emitió una certificación en la que constaba que con relación el inmueble embargado por la demandada no se habían transcrito otras hipotecas; b) que el demandante se defendió de dicho recurso invocando a la alzada que: *“La encargada del Departamento de Registro Civil y Conservaduría de Hipoteca del Municipio de Villa Hermosa al otorgar la certificación del estado jurídico del inmueble en cuestión, no se percató de que sobre dicho inmueble ya existía inscrita una doble factura hipotecaria en virtud del pagare 31/2014 del 15 de febrero del 2014. En la certificación del 7 de mayo del 2015, la misma oficina de Registro Civil, emitió la declaración de que (existía) inscrita una hipoteca a favor del señor Marcos Gómez, una doble factura hipotecaria, así como también la transcripción de inscripción de un proceso verbal de embargo en contra de Alejandro Brito y sobre el inmueble en cuestión y una nueva certificación del 28 de marzo del 2016 donde indicaba la inscripción de un gravamen sobre el mismo inmueble pero a favor de la Compañía Inversiones Bancola, SA. En el caso de la especie se presenta una falta solo atribuible a la encargada de Registro Civil y Conservaduría de Hipoteca del Municipio de Villa Hermosa de la Provincia de La Romana, pero que dicha falta genera la nulidad de sentencia de adjudicación 0195-2016-SCIV-01267, de fecha Treinta (30) del Mes Agosto del año Dos Mil Dieciséis (2016), evacuada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, en efecto, dicha encargada, en la certificación No.13/2016, establece que sobre el inmueble embargado a sazón, no existe ningún otro gravamen o inscripción de hipoteca sobre el inmueble aludido. Si bien es cierto, que esta falta no es atribuible a la compañía, ni al tribunal que conoció del asunto, en virtud de que ambos se guiaron de la certificación 13/2016, que decía que no existía otro acreedor inscrito... provoca la nulidad de sentencia impugnada, de conformidad con lo establecido en los artículos 680 y 686 del Código de Procedimiento Civil, por habersele dado cumplimiento a una regla de orden público, como es la publicidad de todos los gravámenes existentes.”*; c) que la corte a qua rechazó dicho recurso mediante la sentencia hoy recurrida en casación.

3) En su memorial de defensa la parte recurrida solicitó que sea declarado inadmisibile el presente recurso de casación por falta de interés de la recurrente.

4) En ese sentido, cabe señalar que conforme al artículo 4 de la Ley sobre Procedimiento de Casación que dispone que: *“Pueden pedir casación: Primero: Las partes interesadas que hubieren figurado en el juicio”*, a cuyo tenor se ha juzgado que la parte con calidad e interés para interponer este recurso es aquella que participó o estuvo debidamente representada en el juicio que culminó con el fallo impugnado y que se beneficia de la anulación de la decisión atacada por haberle causado un perjuicio; en la especie, se verifica que la recurrente figuró como parte apelante ante la corte a qua y que su apelación fue rechazada mediante la sentencia hoy impugnada en casación, lo que pone de manifiesto que ella está investida de la calidad y el interés necesarios para interponer este recurso y, en consecuencia, procede rechazar el pedimento examinado.

5) La decisión recurrida se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a

continuación:

...5.- La Corte hace suya la motivación dada por el Tribunal en el sentido siguiente: "No obstante lo anteriormente indicado, es importante resaltar que según el criterio jurisprudencial más constante del máximo tribunal de Casación, sufre una excepción el criterio jurisprudencial de que la demanda en nulidad de la sentencia de adjudicación sólo procede cuando se funda en las irregularidades que surgen en el desarrollo de la subasta y no en los vicios ocurridos antes de la misma, excepción que rige cuando el demandante establece que contra él se violaron las formalidades de notificación requeridas por la ley, lo que le impidió ejercer las acciones de lugar'. Esta postura, de igual modo, ha sido sostenida por la doctrina local bajo el entendimiento de la procedencia de nulidad de la sentencia de adjudicación cuando la venta ha sido llevada contra una persona que nunca ha sido propietaria del inmueble y el propietario nunca fuere advertido o notificado de la inminente adjudicación". Que ciertamente ha sido comprobado que la sentencia impugnada dictada por este tribunal con motivo de embargo inmobiliario a requerimiento de la Entidad Inversiones Bancola S.R.L., en perjuicio de los señores señor Casimiro Brito y Aurelia Rijo, no tomó en cuenta que dicho bien inmueble no era propiedad de los embargados, sino que mucho tiempo antes de dicho embargo inmobiliario, ya había salido de su propiedad a través de un acto de venta debidamente registrado por ante la autoridad correspondiente, suscrito con el señor Alejandro Brito, y posterior traslación al ahora demandante por medio de la sentencia de adjudicación 770/2015, de fecha 16/07/2015, donde se declara adjudicatario a Marcos Gómez, ahora demandante, quien no pudo realizar las actuaciones correspondientes al detencimiento de la vía de ejecución puesto que no ha habido sido comunicado al mismo, lo que da a lugar la nulidad de la sentencia impugnada, como se hará constar en el dispositivo de la presente decisión y otorga el espaldarazo correspondiente por ajustarse a la correcta apreciación de los hechos y a una buena aplicación del derecho...

6) La recurrente pretende la casación total de la sentencia impugnada y en apoyo a sus pretensiones invoca los siguientes medios de casación: **primero:** inobservancia del debido proceso; **segundo:** violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil e imprecisión de motivos; **tercero:** falta de base legal por ausencia de pruebas justificativas.

7) En el desarrollo de sus tres medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la recurrente alega, en síntesis, que conforme a la jurisprudencia constante, el éxito de la demanda principal en nulidad de sentencia de adjudicación está sujeto a que se demuestre que se han cometido vicios al procederse a la subasta o una violación al artículo 711 del Código de Procedimiento Civil, lo cual no fue demostrado en la especie; que la sentencia impugnada está sustentada en motivos vagos e imprecisos, ya que dicho tribunal no explicó las apreciaciones sobre los hechos ni las pruebas en las que fundó su criterio; que dicho tribunal se basó en el acto núm. 7/2016, del 15 de mayo de 2016, instrumentado por la Dra. Inmaculada Bone Cruz, notaria pública de las del número para el municipio de La Romana, el cual era totalmente desconocido para la recurrente ya que no fue aportado al expediente; que la corte expresa que hizo suyos los motivos de la sentencia de primer grado, pero las consideraciones externadas por la alzada no se corresponden con aquellas sostenidas en esa decisión; que las sentencias que varían un criterio jurisprudencial deben estar profusamente motivadas, lo que no sucedió en este caso.

8) El recurrido pretende el rechazo del presente recurso y se defiende de los referidos medios de casación alegando, en síntesis, que se trata del mismo inmueble y no de dos inmuebles distintos porque se encuentra en la misma ubicación, tiene las mismas colindancias y su propiedad se

justifica en el mismo contrato de venta.

9) Cabe destacar que, ciertamente, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia ha mantenido el criterio constante de que la sentencia de adjudicación pone término a la facultad de demandar las nulidades de fondo y de forma del procedimiento y que, con excepción del recurso de casación instituido en la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, una vez dictada dicha sentencia, la única vía para impugnar el procedimiento es mediante una demanda en nulidad cuyo éxito dependerá de que el demandante establezca que un vicio de forma ha sido cometido al procederse a la subasta o en el modo de recepción de las pujas, que el adjudicatario ha descartado a posibles licitadores valiéndose de maniobras que impliquen dádivas, promesas o amenazas o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del referido código procesal, criterio que incluso comparte el Tribunal Constitucional y al que la jurisprudencia más reciente ha agregado los supuestos en los que el juez apoderado del embargo subastó los bienes embargados sin decidir los incidentes pendientes y aquellos en los que se trabó el embargo inmobiliario en ausencia de un título ejecutorio.

10) El referido criterio limita las causas de nulidad de una sentencia de adjudicación dictada sin incidentes a las relativas a vicios cometidos al momento de procederse a la subasta, excluyendo cualquier irregularidad de forma o de fondo del procedimiento que le precede, como lo son las nulidades relativas al título del crédito y la notificación de los actos de procedimiento anteriores a la lectura del pliego de condiciones, así como aquellas relativas a la publicación de los edictos, su notificación y demás actos posteriores a la lectura del pliego de condiciones puesto que, en principio, esas irregularidades deben ser invocadas en la forma y plazos que establece la ley procesal aplicable según el tipo de embargo inmobiliario de que se trate (ordinario, abreviado o especial), debido a que en nuestro país, el procedimiento de embargo inmobiliario está normativamente organizado en etapas precluyentes, por lo que, en principio, las referidas irregularidades deben ser invocadas incidentalmente en el procedimiento de embargo en la forma y los plazos establecidos por los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil y no en ocasión de una demanda en nulidad de la sentencia de adjudicación con que culminó ese proceso ejecutorio.

11) Ahora bien, esta jurisdicción también ha reconocido, de manera excepcional, que dicha limitación solo alcanza a quienes han tenido la oportunidad de invocar las irregularidades cometidas con anterioridad a la celebración de la subasta admitiendo que las anomalías procesales del embargo inmobiliario sean planteadas como fundamento de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación cuando el demandante no ha podido ejercer su derecho de defensa oportunamente debido a una falta o defecto en las notificaciones que nuestra legislación procedimental pone a cargo del persigiente o cuando dicha demanda es interpuesta por un tercero que invoca tener un derecho real legítimo sobre el inmueble que ha sido desconocido por el persigiente sin que pueda atribuirsele una falta, como sucede en la especie, ya que la demanda interpuesta se sustenta en la existencia de un error cometido por la Conservaduría de Hipotecas que consistió en la omisión de las transcripciones o registros relativos a la venta efectuada por Casimiro Brito a Alejandro Brito, así como a la hipoteca, embargo y adjudicación pronunciada a favor de Marcos Gómez y sus consecuencias jurídicas, en el momento en que registró la hipoteca requerida por Inversiones Bancola, S.A., sobre el mismo inmueble y al emitir la certificación indicando que no existían otras cargas o gravámenes.

12) Al respecto, es preciso destacar que los Conservadores de Hipotecas y los Registradores de Títulos ejercen un rol vital para la garantía de la seguridad jurídica en nuestro ordenamiento, puesto que solo a través de sus registros y las certificaciones que emiten sobre ellos, cuando estos son veraces, exactos y completos, es posible asegurar la libre contratación entre particulares en la medida en que publicitan y transparentan la situación patrimonial y jurídica de las personas tomando en cuenta que aunque la propiedad y los demás derechos reales se adquieren o constituyen en virtud de las convenciones libremente pactadas entre las partes y los demás mecanismos judiciales y legales previstos en nuestro ordenamiento, su oponibilidad a terceros está sujeta, en su gran generalidad, al agotamiento de las medidas de publicidad que suponen su registro o inscripción.

13) En efecto, tan delicada es la labor de estos funcionarios que las consecuencias de sus errores tienen el potencial de trascender el ámbito puramente material y acarrear graves e irremediables afectaciones jurídicas a los derechos de particulares y es por ello que el error del Conservador de Hipotecas o el Registrador de Títulos ha sido expresamente contemplado en nuestro ordenamiento jurídico, según se trate de inmuebles registrados o no registrados, en los artículos 2196 y siguientes del Código Civil, en el artículo 47 de la Ley núm. 2194, del 21 de junio de 1890, sobre Registro y Conservación de Hipotecas y en la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario y su normativa complementaria.

14) En esa virtud y, haciendo una excepción a el criterio jurisprudencial antes citado que limita las causales de nulidad de una sentencia de adjudicación, esta Sala Civil y Comercial es del criterio de que dicha actuación de administración judicial también puede ser anulada cuando ella es producto de la ejecución de derechos reales inscritos o transcritos como consecuencia de un error cometido por el Registrador de Títulos o Conservador de Hipotecas en desmedro de los derechos reales previa y válidamente registrados o inscritos por terceros de buena fe, que son incompatibles con las consecuencias jurídicas de dicha sentencia de adjudicación y que no tuvieron la oportunidad de invocar previamente dicha irregularidad.

15) En estas circunstancias, sin perjuicio de la responsabilidad que pudiese recaer sobre el funcionario que ha cometido el error, la situación jurídica de las partes debe ser definida en virtud la máxima "*prior in tempore, potior iure*" según la cual el derecho real que fue válidamente inscrito o registrado con anterioridad en el tiempo prevalece sobre los subsiguientes que fuesen inscritos posteriormente y solo como consecuencia del error o la omisión cometida por el Registrador de Títulos o Conservador de Hipotecas, debido a su incompatibilidad o por la transgresión de una regla de derecho prohibitiva.

16) En cuanto al caso concreto juzgado, en la sentencia impugnada consta claramente que la corte *a qua* para fundamentar su decisión adoptó los motivos dados por el juez de primer grado, cuya decisión confirmó; en ese tenor, se advierte que en el fallo confirmado, cuya copia certificada fue aportada al expediente, consta que en apoyo a sus pretensiones el demandante aportó, entre otros documentos, la sentencia de adjudicación dictada a su favor, núm. 770-2015, del 16 de julio de 2015, los actos del procedimiento de embargo inmobiliario ejecutado por él y su pliego de condiciones, la copia de su doble factura hipotecaria del protocolo del Dr. José Itaba Guilamo, de fecha 11 de enero de 2015, una certificación emitida por el Ayuntamiento Municipal de Villa Hermosa en fecha 7 de mayo de 2015, la sentencia de adjudicación objeto de su demanda en nulidad, en la que consta que la doble factura con la que Inversiones Bancola, S.A., registró su la hipoteca ejecutada es de fecha 3 de marzo de 2016 y que el pagaré contentivo del

crédito perseguido era de fecha 19 de mayo de 2014, el contrato de venta de fecha 17 de enero de 2003, mediante el cual Casimiro Brito, deudor de Inversiones Bancola, S.A., vendió el inmueble embargado a Alejandro Brito, deudor de Marcos Gómez, entre otros documentos.

17) En la referida sentencia de primer grado también consta que tras valorar los referidos documentos el aludido tribunal formó su convicción en el sentido de que:

“Que al tenor de la copia fotostática del contrato de venta bajo firma privada de fecha 17/01/2003, Casimiro Brito vende, cede y traspasa la propiedad del referido bien inmueble al señor Alejandro Brito. Posteriormente, en fecha 20/02/2014, Alejandro Brito, contrajo la obligación de pago a favor de Marcos Gómez, al tenor del acto número 31/2014, instrumentado por el notario público José Amable, de los del número del municipio de La Romana. Tiempo después, el señor Marcos Gómez, realiza el procedimiento de embargo inmobiliario el cual culmina con la sentencia 770/2015, de fecha 16/07/2015, donde se declara adjudicatario a Marcos Gómez, en perjuicio de Alejandro Brito. Qué reposa igualmente la certificación No.086-2015, emitida por el Ayuntamiento municipal de Villa Hermosa, en fecha 7 de mayo de 2015, se constar sobre el inmueble embargado a la sazón "no existe ningún otro gravamen y/o inscripción de hipoteca sobre el inmueble antes descrito", por tanto, el referido inmueble objeto del segundo embargo inmobiliario había salido de la propiedad del señor Casimiro Brito y ninguna de las actuaciones procesales fueron notificadas al nuevo propietario. En ese sentido, la sentencia de adjudicación pone término a la facultad de demandar las nulidades de procedimiento; y por tanto, la única posibilidad de atacar la sentencia de adjudicación es mediante una acción principal en nulidad, cuyo éxito depende de que el demandante pruebe que un vicio de forma se ha cometido al procederse a la subasta en el modo de recepción de las pujas, o que el adjudicatario ha descartado a posibles licitadores valiéndose de maniobras tales como dádivas, promesas o amenazas, o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del C. de Pr. Civ. No obstante lo anteriormente indicado, es importante resaltar que según el criterio jurisprudencial más constante del máximo tribunal de Casación, sufre una excepción el criterio jurisprudencial de que la demanda en nulidad de la sentencia de adjudicación sólo procede cuando se funda en las irregularidades que surgen en el desarrollo de la subasta y no en los vicios ocurridos antes de la misma, excepción que rige cuando el demandante establece que contra él se violaron las formalidades de notificación requeridas por la ley, lo que le impidió ejercer las acciones de lugar. Esta postura, de igual modo, ha sido sostenida por la doctrina local bajo el entendimiento de la procedencia de nulidad de la sentencia de adjudicación cuando la venta ha sido llevada contra una persona que nunca ha sido propietaria del inmueble y el propietario nunca fuere advertido o notificado de la inminente adjudicación. Que ciertamente ha sido comprobado que la sentencia impugnada dictada por este tribunal con motivo de embargo inmobiliario a requerimiento de la Entidad Inversiones Bancola, S.R.L., en perjuicio de los señores señor Casimiro Brito y Aurelia Rijo, no tomó en cuenta que dicho bien inmueble no era propiedad de los embargados, sino que de dicho embargo inmobiliario, ya había salido de su propiedad a través de un acto de venta debidamente registrado por ante la autoridad correspondiente, suscrito con el señor Alejandro Brito y posterior traslación al ahora demandante por medio de la sentencia de adjudicación 770/2015, de fecha 16/07/2015, donde se declara adjudicatario a Marcos Gómez,- demandante, quien no pudo realizar las actuaciones correspondientes al detenimiento de la vía de ejecución puesto que no ha habido sido comunicado al mismo, lo que da lugar a la nulidad de la sentencia impugnada, como se hará constar en el dispositivo de la presente decisión”.

18) De lo expuesto se advierte, que contrario a lo alegado por el recurrente, el tribunal de primer

grado, cuyos motivos fueron adoptados por la alzada, comprobó que se trataba del mismo inmueble y que este había salido del patrimonio de su deudor, no solo antes del inicio de su ejecución, sino incluso antes de la inscripción de su hipoteca, mediante contrato “debidamente registrado por ante la autoridad correspondiente”; también se advierte que la alzada no valoró ninguna prueba distinta a las sometidas al juez de primer grado, por lo que la recurrente tuvo la oportunidad de tomar conocimiento y defenderse de ellas, ya que en esencia su contraparte reiteró las pretensiones de su demanda ante el tribunal de segundo grado; además, aunque en sus pretensiones ante la corte, la parte apelada hizo referencia a un acto notarial de la Dr. Inmaculada Bone Cruz, invocando su nulidad, no consta que ni el tribunal de primer grado ni la corte hayan sustentado sus decisiones en el examen de ese acto, sino en los demás documentos descritos con anterioridad, por lo que no se advierte ninguna violación al derecho a la defensa de la recurrente.

19) En ese orden de ideas, la jurisprudencia ha sostenido que los tribunales de alzada pueden confirmar en todas sus partes la sentencia apelada, ejerciendo su reconocida facultad de adopción de los motivos de la decisión de primer grado, sin necesidad de reproducirlos o en caso de transcribirlos, pudiendo limitarse a los que a su juicio resulten correctos, legales y suficientes para justificar la solución del asunto.

20) Por lo tanto, es evidente que, contrario a lo alegado, la corte apreció los hechos y pretensiones de la demanda interpuesta en su justa dimensión y con el debido rigor procesal, dotando su decisión de motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y evidencian que dicho tribunal hizo una correcta aplicación del derecho y que no incurrió en ninguna de las violaciones que se le imputan, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede desestimar los medios examinados y rechazar el presente recurso de casación.

21) Procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo, por haber sucumbido ambas partes en algún punto de sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del numeral 1, del artículo 65 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66 y 70 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; 68, 711, 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil; 2196 y siguientes del Código Civil, 47 de la Ley núm. 2194, del 21 de junio de 1890, sobre Registro y Conservación de Hipotecas y Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario y su normativa complementaria.

FALLA:

UNICO: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Inversiones Bancola, S.A., contra la sentencia civil núm. 335-2017-SEN-00402, dictada el 19 de septiembre de 2017, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís,

por los motivos expuestos.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estevez 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