

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 24 de octubre de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Francisco Rafael Guzmán Vásquez.

Abogados: Licda. Yíssel Gómez Rosario y Lic. Ramón Esteban Pérez Valerio.

Recurrido: Domingo Antonio Pérez.

Abogado: Dr. Guillermo Galván.

**LAS SALAS REUNIDAS.**

*Rechazan.*

Audiencia pública del 10 de junio de 2015.  
Preside: Mariano Germán Mejía.

## **DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dictan en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 202/13, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en fecha 24 de octubre de 2013, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por: Francisco Rafael Guzmán Vásquez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0189573-2, domiciliado y residente en Santiago de los Caballeros; por órgano de su abogado constituido y apoderado especial el Lic. Ramón Esteban Pérez Valerio, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0113745-7, con estudio profesional abierto en la avenida Las Carreras esquina Cuba, edificio No. P-29, Apto. 3-B, Santiago de los Caballeros, Distrito Nacional;

**Oído:** el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

**Oída:** A la Licda. Yíssel Gómez Rosario en representación del Lic. Ramón Esteban Pérez Valerio, abogado de la parte recurrente, Francisco Rafael Guzmán Vásquez, en la lectura de sus conclusiones;

**Visto:** el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 28 de noviembre de 2013, suscrito por el Lic. Francisco Rafael Guzmán Vásquez, abogado de la parte recurrente, Ramón Esteban Pérez Valerio, en el cual se proponen los medios de casación que se indican más adelante;

**Visto:** el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 3 de diciembre de 2013, suscrito por el Dr. Guillermo Galván, abogado de la parte recurrente, Domingo Antonio Pérez, en el cual se proponen los medios de casación que se indican más adelante;

**Vista:** la sentencia No. 890, de fecha 12 de septiembre del 2012, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación sobre el mismo punto, de conformidad con lo que dispone el Artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de 1991, en la audiencia pública del 14 de enero de 2015, estando presentes los Jueces: Julio César Castañeros Guzmán, Primer Sustituto de Presidente, en funciones; Miriam Germán Brito, Segunda Sustituta de Presidente, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Robert C. Placencia Álvarez y Francisco Ortega Polanco, Jueces de la Suprema Corte de Justicia; así como al Magistrado Blas Rafael Fernández Gómez y Víctor Manuel Peña Feliz, Jueces de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, asistidos de la Secretaria General;

**Vistos:** los textos legales invocados por la parte recurrente, así como los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

**Considerando:** que en fecha siete (07) de mayo de 2015, el Magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad y a los jueces de esta Corte, así como a los Magistrados Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena y Juan Hiroíto Reyes Cruz, jueces de esta Suprema Corte de Justicia; para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935;

**Considerando:** que son hechos y circunstancias procesales a ponderar, para la solución del caso que da origen a esta sentencia:

En fecha 20 de junio de 1996, Tomás Emilio Coat Durán adquirió por acto bajo firma privada el solar No. 2, de la manzana No. 1302, del DC No. 1, municipio de Santiago; acto de venta que dio origen al certificado No. 6, de fecha 16 de septiembre de 1998;

En fecha 8 de octubre de 1998, Tomás Emilio Coat Durán consintió hipoteca sobre el inmueble descrito en el numeral anterior, por la suma de RD\$200,000.00, a favor de Francisco Rafael Guzmán Vásquez;

Como consecuencia de la falta de pago de Tomás Emilio Coat Durán, Francisco Rafael Guzmán Vásquez inició un procedimiento de ejecución inmobiliario sobre el inmueble puesto en garantía;

**Considerando:** que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

- 1) Con motivo de las demandas fusionadas en nulidad de embargo inmobiliario y nulidad de mandamiento de pago incoadas por Domingo Antonio Pérez contra Francisco Rafael Guzmán Vásquez, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, dictó en fecha 16 de marzo de 2009, la sentencia civil No. 00474/2009, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO:** *En cuanto a la forma, DECLARA, buena y válida las demandas incidentales en nulidad de embargo inmobiliario y de mandamiento de pago incoada por DOMINGO ANTONIO PÉREZ, en contra del persigiente FRANCISCO RAFAEL GUZMÁN VÁSQUEZ, notificada por acto No. 267/2009 de fecha 03 de febrero del 2009 y No. 2640-08, de fecha 12 de Diciembre del 2008, ambos del ministerial Eduardo de Jesús Peña, por haber sido hecha conforme a los requerimientos de la materia; SEGUNDO:* *En cuanto al fondo, RECHAZA por improcedente, mal fundada y carente de base legal las demandas incidentales en nulidad de embargo inmobiliario y de mandamiento de pago incoada por DOMINGO ANTONIO PÉREZ, en contra del persigiente FRANCISCO RAFAEL GUZMÁN VÁSQUEZ, notificada por acto No. 267/2009 de fecha 03 de febrero del 2009 y No. 2640-08 de fecha 12 de diciembre de 2008, ambos del ministerial Eduardo de Jesús Peña; TERCERO:* *DEJA las costas sin distracción por mandato del artículo 730 del Código de Procedimiento Civil”;*
- 2) Contra la sentencia descrita en el numeral anterior, Domingo Antonio Pérez interpuso recurso de apelación, sobre el cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago dictó, en fecha 29 de junio de 2010, la sentencia civil No. 0178/2010, cuyo dispositivo es el siguiente:

**“PRIMERO:** DECLARA, en cuanto a la forma, regular y válido el recurso de apelación interpuesto por el señor DOMINGO ANTONIO PÉREZ, contra la sentencia civil No. 00474-2009, dictada en fecha Dieciséis (16) del mes de Marzo del Dos Mil Nueve (2009), por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial, del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, sobre demandas fusionadas en nulidad de embargo inmobiliario y nulidad de mandamiento de pago; por circunscribirse a las normas legales vigentes; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el presente recurso de apelación; y en consecuencia, CONFIRMA, en todas sus partes la sentencia recurrida por las razones expuestas en la presente sentencia; **TERCERO:** CONDENA, a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del LICENCIADO RAMÓN ESTEBAN PÉREZ VALERIO, quien afirma estarlas avanzando en todas sus partes”;

- 3) Contra la sentencia descrita en el numeral anterior, Domingo Antonio Pérez interpuso recurso de casación, sobre el cual, la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia dictó su sentencia No. 890, de fecha 12 de septiembre de 2012, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Casa la sentencia civil núm. 00178, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, el 29 de junio de 2010, cuya parte dispositiva figura en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida Francisco Rafael Guzmán Vásquez, al pago de las costas procesales distrayendo las mismas favor del Dr. Guillermo Galván, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.”;
- 4) Como consecuencia de la referida casación, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, como tribunal de envío, dictó en fecha 30 de septiembre de 2013, la sentencia No. 202/13, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO:** Se declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia civil No. 474/ de fecha dieciséis (16) de marzo del año 2009, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago; **SEGUNDO:** en cuanto al fondo, por autoridad de la ley y contrario imperium procede revocar la sentencia civil No.474 de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año 2009, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en consecuencia, declara regular y válidas las demandas, en nulidad de mandamiento de pago, nulidad de procedimiento de embargo y cancelación de hipoteca, notificadas por acto No. 267 de fecha tres (3) de febrero del año 2009 y acto No. 264 de fecha doce (12) de diciembre del 2008, instrumentados por el ministerial Eduardo Peña, alguacil ordinario del 1er tribunal Colegiado del Distrito Judicial de Santiago; **TERCERO:** en cuanto al fondo se acogen y en consecuencia se declara la nulidad absoluta del mandamiento de pago contenido en el acto No. 934 de fecha seis (6) de diciembre del 2008, del acta de embargo inmobiliario contenido en el acto No.61 de fecha veinte (20) de enero del año 2009, embargo que afecta el solar No. 2, manzana 1302 del D.C. No. 1 de Santiago y la nulidad de denuncia del embargo del contrato de hipoteca que afecta al inmueble propiedad del demandante señor Domingo Antonio Pérez; **CUARTO:** ordena al Registrador de Título del Departamento de Santiago proceder al levantamiento o cancelación de hipoteca que afecta al inmueble propiedad del demandante señor Domingo Antonio Pérez; **QUINTO:** condena a la parte recurrida, señor Francisco Rafael Guzmán Vásquez al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Licdo. Guillermo Galván, quien afirma haberlas avanzado en todas sus partes” (sic).
- 5) Contra la sentencia descrita en el numeral anterior, Francisco Rafael Guzmán Vásquez ha interpuesto recurso de casación ante Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia; recurso que es objeto de esta decisión;

**Considerando:** que la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia al casar y enviar el caso de que se trata por ante el tribunal A-quo, fundamentó su decisión en los motivos siguientes: *“Considerando, que, como se observa, una pieza esencial para la solución de la litis ante las jurisdicciones de fondo, era la ponderación de la sentencia penal núm. 561, del 6 de septiembre de 2000, que a pesar de ser sometida al escrutinio de la Corte de Apelación, dicho documento no fue ponderado; que la corte a-qua en caso de considerarlo intrascendente para el proceso, estaba en la obligación de dar motivos valederos, especiales y justificativos de su decisión, lo que no hizo, evidenciando la falta de examen y ponderación de la aludida pieza, razones por las cuales su verdadero sentido y*

*alcance no pudo ser establecido; que, en consecuencia, la corte a-qua ha incurrido en el vicio denunciado por la parte recurrente en casación;*

*Considerando, que por los motivos expuestos precedentemente, se verifica que la sentencia impugnada carece de una motivación suficiente y no contiene una relación de los hechos de la causa que permitan a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, determinar si en el caso se hizo una correcta aplicación de la ley, impidiéndole ejercer su facultad de control; por lo que procede, sin necesidad de examinar los demás medios del recurso, la casación de la sentencia impugnada, por desnaturalización de los hechos de la causa y falta de base legal;*

*Considerando, que cuando una sentencia es casada por falta de base legal o desnaturalización de los hechos de la causa, procede compensar las costas, en virtud del artículo 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación.”*

**Considerando:** que, en el caso, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia se encuentra apoderada de un recurso de casación contra una sentencia que tuvo origen en las demandas incidentales en nulidad de embargo inmobiliario y nulidad de mandamiento de pago interpuestas por Domingo Antonio Pérez en el curso de un procedimiento de ejecución iniciado por Francisco Rafael Guzmán Vásquez sobre un inmueble sustraído fraudulentamente del propietario original por Tomás Emilio Coat Durán;

**Considerando:** que de conformidad con lo que dispone el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, en los asuntos civiles y comerciales el recurso de casación se interpondrá con un memorial suscrito por abogado, que contendrá todos los medios en que se funda, así como las explicaciones en las que se sustentan las violaciones de la ley alegadas por el recurrente;

**Considerando:** que, el análisis del memorial de casación que apodera a Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, revela que la mayor parte de su contenido está destinado a recoger un conjunto de hechos organizados cronológicamente que abarcan los actos procesales judiciales y extrajudiciales, las sentencias intervenidas en los procesos abiertos entre las partes, tanto por ante los tribunales civiles como los Tribunales de Jurisdicción Original de Tierras y Tribunal Superior de Tierras; aspectos que esta Corte de Casación está impedida de juzgar y decidir y que no constituyen propiamente medios de casación dirigidos contra la sentencia recurrida y que justifiquen su casación;

**Considerando:** que, en adición a lo anterior, es posible apreciar una ostensible imprecisión en los agravios; limitándose en la penúltima página del escrito a identificar solamente un “tercer medio”, sin que puedan identificarse los anteriores; evidenciando, el memorial analizado una falta de continuidad y coherencia entres sus secciones, por lo que, en tales condiciones, esta Corte de Casación procederá a retener los alegatos contenidos en el memorial introductivo del recurso de casación en los cuales el recurrente expone de manera precisa y concordante agravios contra la sentencia recurrida y a analizarlos en su conjunto;

**Considerando:** que, como consecuencia de lo anterior, en los agravios retenidos con propuestas de casación, el recurrente alega que:

Es evidente que la Corte Civil del Departamento Judicial de La Vega interpretó erróneamente los hechos de la causa, pues aún se ordenara el registro del solar a favor de Domingo Antonio Pérez, la hipoteca a favor de Francisco Guzmán Rafael Vásquez tiene que mantenerse con todas sus consecuencias legales en razón de que la sentencia No. 371 anteriormente señalada había adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada en virtud del artículo 1351 del Código Civil; derecho fundamental consagrado en el artículo 69 No. 5, Constitución vigente;

Exceso de poder: La sentencia No. 371 dictada por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 7 de diciembre de 2006 que restableció el derecho de propiedad del señor Domingo Antonio Pérez sobre el solar No. 2, de la manzana 1302 de D.C. No. 1 del Municipio Santiago y ordenó el mantenimiento de la hipoteca consentida a favor de Francisco Guzmán Rafael Vásquez, por la suma de RD\$200,000.00, por efecto de la sentencia No. 320 dictada por la Suprema Corte de Justicia en fecha 22 de octubre de 2008, adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por lo tanto, cuando la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del

Departamento Judicial de La Vega dictó la sentencia No. 202/13, en fecha 30 de septiembre de 2013, ordenando al Registrador de Títulos del Departamento de Santiago proceder al levantamiento o cancelación de la hipoteca que afecta dicho solar cometió un exceso de poder; violando el artículo 1351 del Código Civil, que consagra el principio de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; principio que tiene rango constitucional, conforme al artículo 69 No. 5 de la Constitución; por lo que, en cualquier escenario la hipoteca tenía que mantenerse con todas sus consecuencias legales;

**Considerando:** que, la Corte A-qua fundamentó su decisión en los motivos siguientes:

*“CONSIDERANDO: que, partiendo del principio de que los derechos reales inmobiliarios se subdividen en derechos reales principales y derechos reales accesorios, siendo el derecho real principal, el derecho de propiedad y la hipoteca uno de sus derechos reales accesorios del de propiedad existen principio de rango constitucional y como tal se encuentra en jerarquía a las leyes adjetivas, en este sentido expresaba el filósofo Kelsen, (cito) “las normas jurídicas no se encuentran en el mismo plano, sino que cabe hablar de normas superiores y de normas inferiores”, en el caso de la especie lo que se atenta es con uno de los primeros derechos positivizados en el derecho constitucional, como lo es el derecho de propiedad.*

*CONSIDERANDO: que, partiendo de lo reseñado anteriormente si el acto de venta bajo firmas privada de fecha veinte (20) de junio del año 1996, con firma legalizada por el Lic. José Luis Cruz Ramírez, mediante el cual aparece el señor Domingo Antonio Pérez, supuestamente vendiendo a Tomas Emilio Coat Durán, fue declarado nulo por ser fraudulento y sin ningún valor ni efecto jurídico, con mucha mayor razón será nula la hipoteca por su carácter accesorio al derecho de propiedad, es decir, la referida hipoteca es una consecuencia directa del acto fraudulento, derecho real accesorio del derecho de principal, derecho fraudulento el cual le dio la calidad de propietario al deudor, que otro razonamiento que se suma lo es, “si la venta de la cosa ajena es nula también lo será nula la hipoteca de la cosa ajena.”*

**Considerando:** que ha sido constante en el caso, que el señor Domingo Antonio Pérez fue víctima de maniobras fraudulentas empleadas por Tomás Emilio Coat Durán, quien sustrajo un inmueble propiedad del primero, y posteriormente consintió una hipoteca a favor de Francisco Rafael Guzmán Vásquez; que, Domingo Antonio Pérez inició procesos:

Ante la jurisdicción penal para sancionar por falsificación de escritura a Tomás Emilio Coat Durán, proceso que culminó con la sentencia No. 561, de fecha 6 de septiembre de 2000, emitida por la Cuarta Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, mediante la cual se condenó a 5 años de prisión al señor Tomás Emilio Coat Durán, por haber vulnerado los artículos 148, 150 y 151, del Código Penal, relativos a los delitos de falsificación y uso de documentos falsos en perjuicio del señor Domingo Antonio Pérez, referente, específicamente, al contrato de compra-venta, en donde el señor Domingo Antonio Pérez le vendía al señor Tomás Emilio Coat Durán, el solar No. 2, de la manzana 1302 del Distrito Catastral No. 1, de Santiago, haciéndose expedir el correspondiente certificado de títulos en su favor y, posteriormente, otorgando al señor Francisco Rafael Guzmán Vásquez el bien “comprado” en garantía hipotecaria;

Ante el Tribunal de Tierras Departamento Norte en procura de anular el acto de venta por fraude, cancelar la hipoteca inscrita y lograr anular el certificado de propiedad expedido a favor de Tomás Emilio Coat Durán; que culminó con la decisión No. 371, de fecha 7 de diciembre del 2006, mediante la cual se restablece el derecho de propiedad a Domingo Antonio Pérez, pero se mantiene la hipoteca a favor de Francisco Rafael Guzmán Vásquez; en virtud de las disposiciones del artículo 192 de la Ley No. 1542, de Tierras;

**Considerando:** que, en principio, cada uno de los procesos instruidos por los tribunales del orden judicial que persiguen objetos diferentes, son conocidos en cada jurisdicción y se instruyen y juzgan de manera autónoma de las demás, aún teniendo las mismas partes; sin que alguno de ellos incida de manera directa en otro, cuando ninguna vinculación es perceptible entre ellos;

**Considerando:** que, sin embargo, hay casos, como el que ahora ocupa la atención de Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, en que la decisión asumida por un tribunal resulta determinante en los demás procesos que se encuentran vinculados;

**Considerando:** que, en efecto, en el caso, la jurisdicción penal comprobó la existencia de un procedimiento fraudulento de venta que eventualmente sirvió de base a la inscripción de una hipoteca no consentida por el propietario original del inmueble vendido fraudulentamente; comprobación que ejerce un efecto determinante en el proceso de ejecución inmobiliaria, ya que, el crédito inscrito lo fue como resultado de un acto fraudulento y en beneficio del autor del fraude, Tomás Emilio Coat Durán;

**Considerando:** que, al demostrarse las maniobras dolosas que hicieron posible la obtención del título de propiedad, así como de la hipoteca inscrita sobre el bien inmueble sujeto a discusión, el tribunal apoderado estaba en la obligación de anular el procedimiento de ejecución inmobiliaria, como correctamente hizo; ya que no puede mantenerse la inscripción hipotecaria, poniendo al propietario en riesgo de ejecución perpetua;

**Considerando:** que, sobre el aspecto relativo a la cancelación de la inscripción hipotecaria, ciertamente como lo explica el recurrente, el Tribunal Superior de Tierras decidió mantener la hipoteca, en virtud del derecho adquirido por el acreedor, cuyo crédito fue inscrito conforme a ley, aunque tuvo conocimiento de la falsedad del documento de venta; es necesario reconocer que, en principio, el acreedor hipotecario se beneficia de la seguridad jurídica que le confieren, tanto la publicidad registral, como la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras que adquirió la autoridad de la cosa juzgada;

**Considerando:** que, la cosa juzgada se refiere a la condición de inmutabilidad y obligatoriedad que le proporciona una decisión judicial a un diferendo, haciendo que la solución dada sea irrevocable, y en consecuencia, haciendo imposible plantear un nuevo litigio sobre aquellos aspectos que hayan sido juzgados y decididos;

**Considerando:** que, la determinación de la cosa juzgada depende de que en procesos distintos, uno posterior al otro, concurren las mismas partes, causa y objeto; que, sin embargo, la autoridad de cosa juzgada que beneficia a una de las partes que ha resultado gananciosa en un proceso, no es absoluta; ella cede ante condiciones de arbitrariedad e ilegalidad manifiestas, como lo es en el caso, el fraude debidamente verificado por el tribunal penal, en ejercicio de sus atribuciones;

**Considerando:** que, el propietario, en su condición de víctima por efecto del despojo ilegal de un bien inmueble hecho al amparo de documentos falsos que lograron ser inscritos en los registros públicos del Estado tiene derecho a perseguir la recuperación del o los bienes que le han sido sustraídos en forma fraudulenta, sin que frente a ello, los derechos adquiridos por un tercero, aun siendo de buena fe, predominen frente al propietario original; el fraude y el dolo con su manifiesta ilegalidad, si bien no elimina la buena fe del tercero adquirente de derechos, elimina sus efectos frente al propietario;

**Considerando:** que, en tales condiciones, mantener la inscripción de la hipoteca vulnera el derecho fundamental del verdadero propietario del inmueble, que debe prevalecer frente al derecho adquirido por el acreedor hipotecario, quien conserva el derecho de emprender las acciones judiciales dispuestas por la ley, contra la persona con quien contrató y respecto de quien se mantiene invariable la deuda contraída, con todas las consecuencias legales que ella implica;

**Considerando:** que, los derechos del acreedor hipotecario sobre el bien dado en garantía en este caso, resultan secundarios respecto del derecho fundamental de propiedad consagrado constitucionalmente, que prevalece respecto del acreedor hipotecario, quien resultó ser víctima de un fraude, al igual que el propietario del inmueble;

**Considerando:** que, en adición a lo anterior, a juicio de Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, es necesario proveer las decisiones judiciales de utilidad y practicidad que las haga aplicables a la realidad de los justiciables; en ese sentido, mantener la inscripción de la hipoteca sobre el inmueble objeto del diferendo equivaldría a mantener en estado de desasosiego y bajo amenaza permanente de un proceso de ejecución inmobiliaria al propietario del mismo; limitándolo, además, en sus derechos de uso, goce y disfrute que le proporciona el derecho de propiedad; situación que también afecta al acreedor, ya que mantendría un derecho de crédito que resulta imposible de ejecutar;

**Considerando:** que, los artículos 2092 y 2093 del Código Civil establecen que:

*Art. 2092.- Todo el que se haya obligado personalmente, queda sujeto a cumplir su compromiso con todos sus bienes muebles e inmuebles, presentes y futuros.*

*Art. 2093.- Los bienes del deudor son la prenda común de sus acreedores, distribuyéndose el precio entre ellos a prorrata, a menos que existan entre los mismos causas legítimas de preferencia.*

**Considerando:** que, por aplicación de los artículos arriba citados, los bienes del deudor son la prenda común de sus acreedores, distribuyéndose el precio entre ellos a prorrata, a menos que existan entre los mismos causas legítimas de preferencia; lo que significa que, el acreedor mantiene en contra de su verdadero deudor, Tomás Emilio Coat Durán, derecho de persecución sobre los bienes muebles e inmuebles que le pertenezcan, por lo que, el hecho de que se ordenara la nulidad del embargo y consecuente radiación de hipoteca no implica en forma alguna pérdida de su crédito, pudiendo siempre ejecutarlo conforme a las vías establecidas legalmente;

**Considerando:** que, en el caso, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia han podido verificar que la sentencia recurrida respeta los parámetros de razonabilidad, proporcionalidad y coherencia propias de la materia de que se trata; verificándose además que contiene una relación de hechos de la causa a los cuales el tribunal a-quo proporcionó su verdadero sentido y alcance, sin desnaturalización alguna; así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Corte de Casación establecer que se ha hecho una correcta aplicación de la ley; por lo tanto, procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

#### **FALLAN:**

**PRIMERO:** Rechazan el recurso de casación interpuesto por Francisco Rafael Guzmán Vásquez contra la sentencia No. 202/13, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en fecha 24 de octubre de 2013, en funciones de tribunal de envío, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo; **SEGUNDO:** Condenan al recurrente al pago de las costas procesales, distrayéndolas en beneficio del Dr. Guillermo Galván, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por las mismas, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en su audiencia del diez (10) de junio de 2015, años 172° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Miriam C. Germán Brito, Manuel R. Herrera Carbuccia, Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro A. Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casasnovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hiroito Reyes Cruz y Francisco Ortega Polanco. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.