

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 20 de diciembre de 2000.

Materia: Civil.

Recurrente: Alquileres y Cobros, C. por A. (ALCO, C. por A.).

Abogados: Licda. Aida Alt. Alcántara Sánchez y Lic. Eduardo de los Santos Rosario.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 29 de marzo de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la Compañía Alquileres y Cobros, C. por A. (ALCO, C. por A.), sociedad de comercio organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por su presidente administrador, Lcdo. Melchor Antonio Alcántara Sánchez, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0968217-9, domiciliado y residente en la avenida Presidente Rafael Estrella Ureña, núm. 104 (altos), sector Los Minas, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 613, de fecha 20 de diciembre de 2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy del Distrito Nacional), cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “Que procede RECHAZAR el Recurso de Casación interpuesto contra la sentencia Civil No. 613 de fecha 20 de diciembre del año 2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 31 de enero de 2002, suscrito por los Lcdos. Aida Alt. Alcántara Sánchez y Eduardo de los Santos Rosario, abogados de la parte recurrente, Alquileres y Cobros, C. por A. (ALCO, C. por A.), en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto la resolución núm. 653-2002, de fecha 17 de abril de 2002, dictada por la Suprema Corte de Justicia, la cual reza: “**Primero:** Declara el defecto la parte recurrida Ofelia Sánchez de la Cruz y Onicia Antonia Soriano, en el recurso de casación interpuesto por Alquileres y Cobros, C. por A. (ALCO, C. por A.), contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo el 20 de diciembre de 2000; **Segundo:** Ordena que la presente resolución sea publicada en el Boletín Judicial;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana, es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; 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 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;

La CORTE, en audiencia pública del 29 de enero de 2003, estando presentes los magistrados Rafael Luciano

Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 3 de marzo de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo en su indicada calidad, y a los magistrados Dulce María Rodríguez Blanco y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40 de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación interpuesta por las señoras Ofelia Sánchez de la Cruz y Onicia Antonia Soriano, contra la compañía Alquileres y Cobros, C. por A. (ALCO, C. por A.), la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 5 de diciembre de 1997, la sentencia civil núm. 1232, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA buena y válida la presente demanda en NULIDAD de sentencia de ADJUDICACIÓN por ser regular en la forma y justa en el fondo; **SEGUNDO:** SE RECHAZAN las conclusiones del demandado en nulidad de ALQUILERES Y COBROS C. POR A., por improcedente y mal fundada; **TERCERO:** ACOGE, las conclusiones presentadas por la parte demandante en nulidad, señoras; OFELIA SÁNCHEZ DE LA CRUZ Y ONICIA ANTONIA SORIANO, EN CONSECUENCIA: DECLARA NULA Y SIN NINGÚN VALOR NI EFECTO JURÍDICO, alguno la sentencia de adjudicación marcada con el No. 0849, de fecha 24 de octubre del año 1995, dictada por este Tribunal; **CUARTO:** CONDENA a la compañía ALQUILERES Y COBROS, C. POR A., al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor y provecho de los Licdos. JESÚS ANT. RONDÓN Y JULIO A. VEGA, quienes afirman haberlas avanzando en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión la compañía Alquileres y Cobros, C. por A. (ALCO, C. por A.) interpuso recurso de apelación en su contra, mediante acto núm. 3762, de fecha 23 de diciembre de 1997, instrumentado por el ministerial César Augusto Romero, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 613, de fecha 20 de diciembre de 2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy Distrito Nacional), ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** ACOGE como bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la compañía ALQUILERES Y COBROS, C. POR A., contra la sentencia civil No. 1232 de fecha 5 de diciembre del año 1997, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de las SRAS. ONICIA ANTONIA SORIANO Y OFELIA SÁNCHEZ DE LA CRUZ; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el recurso descrito y en consecuencia confirma toda la sentencia; **TERCERO:** CONDENA a la recurrente, COBROS Y ALQUILERES C. POR A., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en beneficio del DR. CARLOS JOSÉ ESPIRITUSANTO GERMÁN y del LICDO. JESÚS ANTONIO RONDÓN, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Violación de los artículos 2095, 2108, 2166 al 2169 y 2182 del Código Civil dominicano”;

Considerando, que en un primer aspecto de su primer medio de casación, la parte recurrente alega, que cuando la corte señala que Ofelia Sánchez vendió a Rosendo Cabrera el inmueble objeto de la litis mediante acto de fecha 6 de diciembre de 1994, no advierte que el derecho de propiedad en ese contrato no fue justificado en los mismos documentos con que la vendedora adquirió el inmueble, ni que su transcripción fue de fecha 12 de mayo de 1995, es decir, con posterioridad a la venta de la sociedad Alquileres y Cobros, C. por A. (ALCO) a favor de la indicada señora; que una simple revisión de esos actos de venta revela la discrepancia entre las fechas de transcripción ante el Registro Civil, así como entre los precios de venta; que tampoco se percató la corte de que en curso del procedimiento fueron obtenidos dos cintillos catastrales sobre el inmueble embargado por parte de Ofelia Sánchez, con fines de efectuar acciones dolosas;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado: a) que la sociedad Alquileres y Cobros, C. por A. (ALCO) vendió a la señora Ofelia Sánchez de la Cruz una mejora de su propiedad, mediante acuerdo de fecha 22 de junio de 1993,

transcrito ante el Registro Civil en fecha 21 de diciembre de 1994, acto en que se hizo constar que la compradora adeudaba parte del precio de venta, pagadero en el término de un (1) año; b) la sociedad ALCO, atendiendo a la falta de pago de la señora Ofelia Sánchez de la Cruz, inició procedimiento de embargo inmobiliario en fecha 25 de abril de 1995; procedimiento que tuvo como resultado la adjudicación del inmueble embargado a su favor, según consta en la sentencia núm. 0849, de fecha 24 de octubre de 1995; c) mediante acto de fecha 6 de diciembre de 1994, transcrito el 12 de mayo de 1995, la señora Ofelia Sánchez de la Cruz vendió el aludido inmueble al señor Rosendo Cabrera, quien posteriormente, mediante acto de fecha 15 de junio de 1995, lo vendió a la señora Onicia Antonia Soriano; d) la embargada, conjuntamente con la última compradora, demandó la nulidad de la indicada sentencia de adjudicación, demanda que fue acogida por el tribunal *a quo*, fundamentado en que el procedimiento de embargo inmobiliario no tuvo como sustento un gravamen inscrito o transcrito, lo que viciaba la sentencia de adjudicación de falta de base legal; e) no conforme con esa decisión, ALCO la recurrió en apelación, argumentando que el privilegio quedó automáticamente registrado al depositarse en la conservaduría de hipotecas el contrato de venta, por aplicación del artículo 2108 del Código Civil; recurso que fue rechazado por la corte *a qua* mediante la sentencia hoy impugnada;

Considerando, que la corte fundamentó su decisión en los siguientes motivos:

“Que la recurrente pretende que su recurso sea acogido y la sentencia recurrida revocada, alegando, para justificar sus pretensiones, que el procedimiento de embargo inmobiliario que culminó con la decisión de adjudicación anulada, se hizo en base a que la recurrida, señora Orfelia (sic) Sánchez de la Cruz, no le pagó el precio de la venta y amparándose en el privilegio del vendedor no pagado; que, además alega, que dicho privilegio quedó automáticamente registrado al depositarse en la Conservaduría de Hipotecas el referido contrato de venta y en aplicación de lo que establece el artículo 2108 del Código Civil; que el tribunal *a quo* establece en su sentencia que el solo hecho de ser titular del privilegio del vendedor no pagado no da derecho a embargar el inmueble en relación al cual existe la deuda; que la ahora recurrente es acreedora, ya que el contrato de venta firmado con la recurrida, Orfelia (sic) Sánchez de la Cruz, se estableció un año como plazo para pagar la totalidad del precio, y, no hay constancia en el expediente de que dicho precio se haya pagado, que la recurrente, en consecuencia se beneficia del privilegio del vendedor no pagado, sin que tenga la necesidad de proceder a registrar el mismo, debido a que el registro opera automáticamente, desde que se deposita en la Conservaduría de Hipotecas el contrato de venta; que todo titular de un crédito privilegiado, se beneficia del derecho de persecución, lo que le permite perseguir el inmueble sobre el cual recae la garantía en cualquier mano en que se encuentre, y del derecho de preferencia, lo que le permite satisfacer su crédito, con prioridad y en relación a los demás acreedores hipotecarios, y quirografarios, que pueda tener el deudor; que el embargo inmobiliario es una medida ejecutoria y en tal sentido no es suficiente con que un acreedor sea privilegiado para que tenga la facultad de trabarlo, se requiere, como requisito indispensable que el crédito esté contenido en uno de los títulos ejecutorios que de manera limitativa consagra el legislador en el Código de Procedimiento Civil, y en leyes especiales; que el crédito de la recurrente está contenido en el referido contrato de venta, documento este que el legislador no lo considera como título ejecutorio, que en consecuencia la ahora recurrente no reunía los requisitos establecidos por el legislador para realizar el embargo inmobiliario en el momento en que lo hizo, razón por la cual el tribunal *a quo* hizo una correcta aplicación de la ley al anular la decisión de adjudicación”;

Considerando, que ha sido criterio inveterado de esta Sala Civil y Comercial que: “en el ejercicio de sus facultades soberanas en la depuración de la prueba, los jueces de fondo pueden ponderar únicamente aquellos documentos que consideren pertinentes para la solución del litigio, sin incurrir en vicio alguno, salvo que se demuestre que los documentos omitidos son decisivos y concluyentes”; que en la especie, la valoración de las discrepancias cuya existencia invoca la parte recurrente en casación no era determinante de la suerte del litigio porque la adjudicación anulada estaba únicamente fundada en el contrato suscrito entre ALCO y Ofelia Sánchez de la Cruz y no, en ninguno de los contratos posteriores que ahora se cuestionan; que adicionalmente, se verifica que a pesar de que la nulidad de la sentencia de adjudicación fue demandada tanto por la embargada, señora Ofelia Sánchez de la Cruz, como por la tercera adquirente, señora Onicia Antonia Soriano, la calidad de esta última no fue formalmente cuestionada ante los jueces de fondo; que por lo tanto, la omisión denunciada en el aspecto que

se examina no constituye un vicio que justifica la casación de la sentencia impugnada y en tal virtud, procede desestimarlos;

Considerando, que en un segundo aspecto de su primer medio y en su segundo medio de casación, reunidos para su conocimiento por su estrecha vinculación, la parte recurrente argumenta que la corte no valoró que con la transcripción del contrato suscrito entre ALCO y Ofelia Sánchez de la Cruz, el privilegio del vendedor no pagado quedaba automáticamente inscrito, de conformidad con lo que establece el artículo 2108 del Código Civil; que tampoco ponderó la alzada que cuando es transferido el inmueble, la deuda debe ser asumida por los adquirentes, ya que el actual recurrente cuenta con los derechos de persecución y preferencia sobre el indicado bien, los que existen cuando el privilegio se inscribe con anterioridad al acto de enajenación, como ocurre en el caso; que la corte también desconoció que la simple transcripción del contrato otorga el derecho de embargar el inmueble, en ejecución del privilegio del vendedor no pagado;

Considerando, que según el artículo 2108 del Código Civil: “El vendedor privilegiado conserva su privilegio por la transcripción del título que ha transferido la propiedad al adquirente, y que demuestra se le debe la totalidad o parte del precio, para cuyo efecto la transcripción del contrato que se hace por el adquirente hace las veces de inscripción para el vendedor, y para el que le prestó el metálico con que se realizó el pago, el cual será subrogado en los derechos del vendedor por el mismo contrato; estará, sin embargo, obligado el conservador de hipotecas, bajo pena de daños y perjuicios respecto de terceros, a hacer de oficio la inscripción en su registro de los créditos que resulten del acto traslativo de propiedad, lo mismo a favor del vendedor, que en el de los que prestaron, los cuales a su vez pueden mandar hacer la transcripción del contrato de venta, si no se hubiere hecho con objeto de adquirir la inscripción de lo que les fuere debido sobre el precio”; que sin embargo, los derechos reconocidos al acreedor privilegiado solo pueden ser oponibles a terceros cuando el privilegio ha sido inscrito ante el Registro de Títulos, en caso de inmueble registrado, o transcrito ante el Registro Civil, en caso de inmueble no registrado;

Considerando, que en efecto, si bien es cierto que en el contrato de venta suscrito entre Alquileres y Cobros, C. por A. (ALCO) y Ofelia Sánchez de la Cruz se estableció la existencia de una deuda pendiente de RD\$38,000.00, pagadera en el término de un (1) año, a una tasa de un 1% de interés mensual y que dicho acto fue transcrito por ante la Conservaduría de Hipotecas, no consta que el privilegio haya sido transcrito en los registros de dicha Conservaduría, situación que conforme ha sido establecido, resultaba imperante para la ejecución del crédito teniendo como fundamento ese privilegio, por lo que no tenía fuerza ejecutoria al tenor de lo establecido por el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil, modificado por la Ley núm. 679-34 del 23 de mayo de 1934, que le reconoce tal carácter a: “...las primeras copias de las sentencias y otras decisiones judiciales y las de los actos notariales que contengan obligación de pagar cantidades de dinero, ya sea periódicamente o en época fija, así como la segunda o ulteriores copias de las mismas sentencias y actos que fueren expedidas de conformidad con la ley en sustitución de la primera”; que en ese orden de ideas, tal y como lo estableció la corte, los actos bajo firma privada no constituyen un título ejecutorio y, por lo tanto, no resultaba posible ejecutar el embargo inmobiliario teniendo como fundamento exclusivo ese documento; en consecuencia, esta situación impedía la ejecución privilegiada del crédito a favor de la sociedad vendedora, convirtiéndose dicha empresa, por consiguiente, en una acreedora quirografaria; que en ese sentido, contrario a lo alegado por el recurrente, al fallar en este sentido la corte no incurrió en los vicios denunciados, motivo por el que los medios analizados deben ser desestimados y, con ello, el presente recurso de casación;

Considerando, que no ha lugar a estatuir con relación a las costas, en razón de que la parte recurrida incurrió en defecto, conforme se hace constar en la resolución núm. 653-2002, dictada por esta Suprema Corte de Justicia en fecha 17 de abril de 2002.

Por tales motivos: Único: Rechaza el recurso de casación interpuesto por la compañía Alquileres y Cobros, C. por A. (ALCO, C. por A.), contra la sentencia civil núm. 613, dictada en fecha 20 de diciembre del 2000, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy del Distrito Nacional), cuya decisión ha sido transcrita en parte anterior del presente fallo.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte

de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 29 de marzo de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Dulce María Rodríguez Blanco y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario, 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 él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.