
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia, del 2 de marzo de 2011.

Materia: Civil.

Recurrente: Macau R97 Limited, LLC.

Abogados: Licdos. Dionisio Ortiz Acosta, Ángel Sabala Mercedes y Licda. Wanda Perdomo Ramírez.

Recurridos: Banco BHD, S. A. y Banco Múltiple León, S. A.

Abogados: Dres. Ángel Delgado Malagón, Rafael Américo Moreta Bello, Roberto Delgado Fernández, Dra. Lisette Ruiz Concepción, Licdos. César Rivera, Luis Miguel Pereyra, Gregorio García y Jonathan A. Paredes Echavarría.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 31 de mayo 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 sociedad de comercio Macau R97 Limited, LLC., organizada bajo las leyes de Las Islas Vírgenes Británicas, registro núm. 117-50-2498, con domicilio en 629 Baliday RD, Apollo Beach, Florida, Estados Unidos de América, representada por su presidente, señor Mark Levey Eliot, estadounidense, mayor de edad, portador del pasaporte núm. 045290998, domiciliado y residente en Estados Unidos de América, contra la sentencia civil núm. 60-2011, de fecha 2 de marzo de 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. César Rivera, por sí y por los Licdos. Luis Miguel Pereyra y Gregorio García, abogados de la parte recurrida, Banco BHD, S. A., y compartes;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el Segundo Párrafo del Artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución de la solicitud del presente Recurso de Casación" (sic);

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, 15 de abril de 2011, suscrito por los Licdos. Wanda Perdomo Ramírez, Dionisio Ortiz Acosta y Ángel Sabala Mercedes, abogados de la parte recurrente, Macau R97 Limited, LLC., en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 24 de mayo de 2011, suscrito por los Dres. Ángel Delgado Malagón, Lisette Ruiz Concepción, Rafael Américo Moreta Bello y Roberto Delgado Fernández y el Licdo. Jonathan A. Paredes Echavarría, abogados de la parte co-recurrida, Banco BHD, S. A.;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 10 de agosto de 2011, suscrito por los Licdos. Luis Miguel Pereyra y Gregorio García, abogados de la parte co-recurrida, Banco Múltiple León, S. A.;

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, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726, 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 5 de noviembre de 2014, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 9 de mayo 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 llama a la magistrada Martha Olga García Santamaría, jueza de esta sala, para integrarse a ésta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el art. 2 de la Ley núm. 294, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda incidental en excusión de bienes embargados intentada por la sociedad de comercio Macau R97 Limited, LLC., contra las entidades Banco BHD, S. A., Banco Múltiple León, S. A., y Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., mediante el acto núm. 602-2010, de fecha 8 de diciembre de 2010, instrumentado por el ministerial Blas Gabriel Gil de la Cruz, alguacil ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, dictó el 2 de marzo de 2011, la sentencia civil núm. 60-2011, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO: Declara INADMISIBLE por falta de calidad para actuar en justicia de la parte demandante, la demanda incidental en excusión de bienes embargados, interpuesta mediante acto número 602/2010, de fecha ocho (8) de diciembre del año dos mil diez (2010) instrumentado por el ministerial Blas Gabriel Gil de la Cruz, ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, por la sociedad de comercio MACAU R97 LIMITED, LLC., en contra de las entidades bancarias BHD, S. A., Banco Múltiple y BANCO MÚLTIPLE LEÓN, S. A., y la Sociedad de Comercio HACIENDAS AT MACAO BEAACH RESORT, INC., por los motivos antes expuestos; SEGUNDO: Condena a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento sin distracción; TERCERO: Ordena la ejecución provisional de la presente decisión. No obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga” (sic);**

Considerando, que la recurrente propone en su memorial de casación los siguientes medios: **“Primer Medio: Violación al derecho; Segundo Medio: Falta de base legal; Tercer Medio: Desnaturalización de los hechos”;**

Considerando, que en su memorial de defensa el Banco BHD, S. A., solicitó la fusión de los expedientes núms. 2001-1675, 2011-1676, 2011-1677, 2011-1678, 2011-1679, 2011-1680 y 2011-1682, para ser decididos por una misma sentencia en razón de su conexidad, ya que se produjeron con motivo de sentencias relativas a un mismo proceso de embargo inmobiliario y corresponden a inmuebles de un mismo proyecto inmobiliario;

Considerando, que ha sido juzgado reiteradamente que la fusión de expedientes es una facultad de los jueces que se justifica cuando lo aconseja una buena administración de justicia, siempre que la unión de varios expedientes, demandas o recursos interpuestos ante un mismo tribunal y entre las mismas partes puedan ser decididos, aunque por disposiciones distintas, por una misma sentencia; que, en la especie, aunque los recursos cuya fusión se solicita fueron interpuestos contra sentencias relativas al mismo procedimiento de embargo inmobiliario, a juicio de este tribunal su fusión no es necesaria para evitar una posible contradicción de sentencias y promover la economía procesal, en virtud de que se trata de recursos de casación interpuestos contra sentencias

distintas y por partes distintas en virtud de intereses propios y distinguibles de aquellos que defienden los demás recurrentes, razón por la cual procede rechazar la solicitud examinada;

Considerando, que en su memorial de defensa, el Banco Múltiple León, S. A., planteó un medio de inadmisión del recurso de casación de que se trata por tener por objeto una sentencia incidental dictada en el marco de un proceso de embargo inmobiliario ya culminado con una sentencia de adjudicación, cuya emisión cierra la posibilidad de recurrir las decisiones incidentales por carecer de objeto, ya que tienen como fin ulterior afectar la marcha de un proceso de embargo inmobiliario que finalizó; que para justificar su pretensión dicha recurrida cita la sentencia núm. 3, dictada el 19 de septiembre de 2007, publicada en el B.J. 1162, en la que se juzgó que: “no es enteramente cierto que toda sentencia intervenida en ocasión de un incidente promovido y fallado conjuntamente con la sentencia de adjudicación inmobiliaria, sólo resultan impugnables por las vías de recurso, como sostiene de manera general y por tanto errónea la corte *a qua*, ya que es preciso distinguir si se trata de un fallo sobre incidente de nulidad por vicio de fondo que debe ser propuesto, a pena de caducidad, en los plazos previstos en los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, según el caso, cuya oportunidad y pertinencia de ser atacado por apelación se cierra con la sentencia de adjudicación, o si se trata, en cambio, de una cuestión litigiosa de fondo, como sería un sobreseimiento fundamentado en la contestación del título ejecutorio, en cuyo evento dicha decisión podría ser apelada inmediatamente, porque constituye una sentencia propiamente dicha”(sic); que al respecto la recurrida expresa que el precedente jurisprudencial antes citado resulta aplicable *mutatis mutandis* al caso que nos ocupa por cuanto deja claramente establecido que las sentencias dictadas a propósito de incidentes no pueden ser recurridas luego de pronunciada la adjudicación;

Considerando, que en apoyo a su pretensión la parte recurrida acompañó su memorial de defensa, entre otros documentos, de la sentencia núm. 75-2011 dictada el 3 de marzo de 2011, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia mediante la cual se adjudicaron los inmuebles embargados por Banco BHD, S. A., y Banco Múltiple León, S. A., en perjuicio de Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado, regulado por la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola, en curso del cual se dictó la sentencia incidental objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que ha sido juzgado por esta jurisdicción que “Las decisiones de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, establecen y mantienen la unidad de la jurisprudencia nacional”; que la unidad jurisprudencial referida asegura la obtención de una justicia predecible, cualidad que ha sido reconocida por la doctrina como una garantía de dos de los principios fundamentales de nuestro sistema judicial, a saber, la igualdad de todos ante la ley y la seguridad jurídica; que, en efecto, aún cuando en materia civil y comercial la jurisprudencia no constituye una fuente directa de derecho, es el juez quien materializa el significado y contenido de las normas jurídicas cuando las interpreta y aplica a cada caso concreto sometido a su consideración, definiendo su significado y alcance; que, en tal virtud, es evidente, que tanto la igualdad ante la ley como la seguridad jurídica serán realizadas en la medida en que los litigios sustentados en presupuestos de hecho iguales o similares sean solucionados de manera semejante por los tribunales;

Considerando, que no obstante, la decisión citada por la parte recurrida no tiene el carácter de precedente jurisprudencial sobre la posibilidad de apelar los incidentes del procedimiento de embargo inmobiliario una vez dictada la sentencia de adjudicación correspondiente, en razón de que la afirmación en virtud de la cual la parte recurrida sustenta su medio de inadmisión, no constituye el fundamento esencial o *ratio decidendi* de la decisión adoptada sino que se trata de una afirmación aislada externada de manera sobreabundante en la sentencia sin estar apoyada en argumentos jurídicos y que por demás no ha sido reiterada por esta jurisdicción como sustento a un criterio o doctrina jurisprudencial constante y, adicionalmente, tampoco se refiere a la misma situación procesal de la que se trata en la especie, puesto que alude a la posibilidad de apelación, de lo que no se trata en este caso;

Considerando, que en efecto, esta sala estima que en la especie, adoptar el criterio pretendido por la parte recurrida, vulneraría la tutela judicial efectiva en perjuicio de la parte recurrente en casación en virtud de que implicaría la supresión de la única vía recursiva prevista en nuestro ordenamiento jurídico contra la sentencia impugnada en casación, afectando significativamente su derecho al recurso instituido en el artículo 69.9 de la

Constitución, sin que tal afectación esté justificada por la necesidad de tutelar otro derecho fundamental de igual magnitud cuya afectación resulte ser más gravosa en el caso concreto, en razón de que: a) la decisión impugnada es una sentencia incidental dictada en ocasión de un embargo inmobiliario abreviado regulado por la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola, no susceptible de ser recurrida en apelación, de conformidad con lo establecido por el artículo 148 de la citada Ley; b) dicha sentencia fue dictada el 2 de marzo de 2011, ordenándose en ella su ejecución provisional no obstante cualquier recurso y, como consecuencia, se continuó el desarrollo del procedimiento de embargo inmobiliario para culminar con la sentencia de adjudicación dictada al día siguiente, 3 de marzo de 2011, resultando indiscutiblemente evidente que el actual recurrente ni disfrutó del plazo de 30 días para ejercer la casación instituido en el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación modificada por la Ley núm. 491-08, ni de un plazo que pudiera ser considerado mínimamente razonable para que una parte diligente ejerciera el recurso pertinente, dadas las circunstancias;

Considerando, que de lo expuesto se infiere que el motivo de inadmisión invocado no ha sido reconocido por vía pretoriana sustentándonos en el carácter enunciativo de las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978 y, tomando en cuenta que tampoco ha sido legalmente consagrado como una causal de inadmisión del recurso de casación, procede rechazar el pedimento examinado;

Considerando, que en el desarrollo de sus tres medios de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega que en la sentencia impugnada el tribunal *a quo* lo declaró inadmisile en su demanda en excusión de inmueble por falta de calidad sobre el fundamento de que para ostentar la calidad de tercer detentador e intervenir en un procedimiento de embargo inmobiliario es necesario que su derecho real se encuentre inscrito ante la oficina de Registro de Títulos correspondiente; que al sostener tal criterio el aludido tribunal desconoció que el acto generador de su derecho de propiedad, protegido por el artículo 51 de la Constitución, no es la inscripción en el Registro de Títulos sino el acto de venta bajo firma privada suscrito en virtud del artículo 1583 del Código Civil y que la inscripción solo es un requisito de publicidad cuyo efecto es dotar a la compraventa de oponibilidad a terceros; que el tribunal *a quo* también desconoció que en su calidad de tercer detentador, como tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, le asiste un derecho para demandar en excusión de su propiedad para obtener el reconocimiento de su calidad, la excusión del inmueble comprometido y el beneficio de un plazo para pagar proporcionalmente lo que le correspondía derecho que desconoció al declarar inadmisile su pretensión, sobre todo a pesar de haberle expresado y advertido que el contrato de venta del cual participó fue suscrito con anterioridad al contrato de hipoteca otorgado a favor de las entidades bancarias embargantes y que en dicho contrato de hipoteca se prohibía abusivamente el registro de los contratos de los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe ante el Registro de Títulos, todo no obstante haberse autorizado a la deudora a vender y comercializar los inmuebles; que, en efecto, en la especie dicha jurisdicción no se permitió verificar el conocimiento que las entidades bancarias tenían sobre las operaciones de venta con terceras personas consentidas por Haciendas At Macao antes y después de la hipoteca, muy especialmente con el recurrente y el carácter abusivo de un procedimiento de embargo inmobiliario iniciado en estas condiciones, sin advertir a los terceros adquirentes; que, finalmente, el juez *a quo* tampoco tomó en cuenta que el objeto de la demanda en excusión no es probar un derecho real registrado sino más bien establecer la ocupación a título precario del detentador y su intención de beneficiarse con un plazo para regularizar su situación y obtener la excusión del inmueble de la masa total embargada;

Considerando, que del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se desprende que: a) en fecha 30 de noviembre de 2006, Banco BHD, S. A., y Banco Múltiple León, S. A., (en calidad de acreedores), y Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., (en calidad de deudora), suscribieron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria por el monto total de quince millones de dólares (US\$15,000,000.00) otorgándose en garantía varias parcelas propiedad de la deudora, en las que estaba desarrollando un proyecto turístico inmobiliario; b) en fecha 15 de diciembre de 2006, los bancos acreedores inscribieron la hipoteca convencional otorgada en primer rango, sobre los inmuebles dados en garantía; c) en fecha 2 de noviembre del 2009, el Banco BHD, S. A., y el Banco Múltiple León, S. A., (en calidad de acreedores), y Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., (en calidad de deudora), suscribieron una *adenda*, al referido contrato de préstamo con garantía

hipotecaria mediante la cual se liberó una parte de los inmuebles hipotecados en virtud de los abonos efectuados por la deudora, reduciéndose su saldo deudor a once millones novecientos ochenta y dos mil seiscientos sesenta y ocho dólares estadounidenses con cincuenta y cuatro centavos (US\$11,982,668.54), reiterándose a su vez dicha hipoteca sobre los demás inmuebles dados en garantía; d) en fecha 30 de septiembre de 2010, el Banco Múltiple León, S. A., y el Banco B.H.D., S. A., iniciaron un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado, regido por la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola, mediante acto de mandamiento de pago núm. 365/2010, instrumentado por el ministerial Francisco Santana, alguacil ordinario de la Primera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; e) en fecha 8 de diciembre de 2010, Macau R97 Limited, LLC, interpuso una demanda incidental en excusión de inmueble contra Banco BHD, S. A., Banco Múltiple León, S. A., y Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., mediante acto núm. 602-2010, instrumentado por el ministerial Blas Gabriel Gil de la Cruz, ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia; f) dicha demanda estaba sustentada en que mediante contrato de compraventa suscrito con Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., en fecha 17 de junio de 2006, Macau R97 Limited, LLC, había adquirido uno de los inmuebles embargados, a saber, la parcela 74-A-Ref-003-12916-12918 del Distrito Catastral núm. 11/4 del municipio de Higüey, con una extensión superficial de 786.59 metros cuadrados, del cual tenía la posesión, uso y disfrute pacífico, ostentando la calidad de tercer detentador de dicho inmueble, en virtud de lo cual se opuso a su venta en pública subasta y requirió su excusión del procedimiento de embargo inmobiliario y que tal situación no le era ajena a los bancos ejecutantes por cuanto el Banco León ofrecía formalmente financiamiento a los terceros adquirentes de los inmuebles del proyecto y era a través de ese banco que los adquirentes realizaban sus pagos del precio a favor de la vendedora según consta en las circulares y comunicaciones emitidas a tal efecto; g) que en la audiencia celebrada por el tribunal *a quo* para conocer dicha demanda, el Banco Múltiple León, S. A., y el Banco BHD, S. A., plantearon un medio de inadmisión por falta de calidad del demandante, sustentada en que no tenía derechos inscritos sobre la parcela antes descrita, al que se opuso el demandante, tras haber concluido sobre el fondo de su demanda, mientras que Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., se limitó a concluir lo siguiente: “No nos oponemos a las conclusiones de la demandante”; que en esa audiencia el demandante incidental también solicitó la producción forzosa de los reportes escritos de Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., indicando sus ventas a terceros a los bancos acreedores, así como de los reportes de especialización de las partidas de las sumas pagadas por Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., sobre el precio de venta a tercero y su especialización, de acuerdo a lo estipulado en el contrato de hipoteca;

Considerando, que el tribunal *a quo* declaró inadmisibile la referida demanda incidental, por los motivos que se transcriben textualmente a continuación: “Que el artículo 91 de la Ley 108-05, dispone: Certificado de Título. 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. Normativa de la cual se establece que la persona que dice ser titular de un derecho real inmobiliario, debe justificar dicho derecho a través de la presentación de un certificado de título, emitido por la autoridad competente, en el cual se establezca su condición de propietario de dicho derecho. Que el artículo 98 de la citada normativa establece: Bloqueo registral. La venta condicional de inmuebles se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, esta inscripción genera un bloqueo registral e impide la inscripción de actos de disposición. Del estudio de esta disposición legislativa se determina que al momento de formalizar una venta condicional, quien figura como adquirente en dicha negociación puede hacer inscribir los derechos adquiridos, a fin de garantizar los mismos (...) Que este tribunal es de criterio que no tendría sentido la existencia de un derecho inmobiliario registral, si fuere posible acoger como constitutivo de derechos, documentos formulados por las partes, sobre inmuebles donde otras personas han inscrito derechos, sean estos de propiedad o de crédito, toda vez que ello atentaría contra la seguridad jurídica que debe garantizar todo Estado donde existe un sistema jurídico que garantice el estado de derecho, bajo el entendido de que la inscripción registral no ejercería su función, es decir, hacer de conocimiento el derecho inscrito a los terceros, a fin de que estos al momento de realizar una negociación que implique o envuelva un inmueble sobre el cual existe un derecho registrado, pueda acudir ante la oficina pertinente y realizar las investigaciones de lugar, que le impidan invertir sus recursos en bienes inmuebles cuya titularidad no pertenece a quien se lo pretende vender o que el mismo se encuentra gravado por un derecho de crédito, el cual podría afectar en el futuro su inversión, toda vez

que el derecho de crédito persigue al inmueble en cualquier manos en que este se encuentre (...) Que en el caso de la especie no se ha presentado documentación alguna que permita establecer que el demandante, ha cumplido con las formalidades establecidas por la ley a fin de justificar su derecho de propiedad sobre los terrenos antes descritos, toda vez que conforme se lee del artículo 90 de la Ley 108-05, el Registro es convalidante y constitutivo del derecho, carga o gravamen y el artículo 91 dispone que el certificado de títulos (sic) es el documento emitido para acreditar la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo, documento que no ha sido presentado por la parte demandante a fin de establecer la titularidad de su derecho. (...) Que del estudio conjunto de las normativas, doctrinas y jurisprudencias antes descritas se establece que, después que un inmueble es sometido por primera vez a las formalidades del registro, cualquier otro derecho que se quiera hacer valer sobre dicho inmueble, debe haber sido registrado a fin de que su existencia sea oponible a los terceros. Que en el caso de la especie el demandante no ha presentado al plenario ninguna documentación mediante la cual se pueda establecer que cumplió con las formalidades establecidas por la ley a fin de hacer valer los derechos que dice poseer sobre la parcela antes descrita ante los terceros, motivo por el cual procede declarar inadmisibles la demanda de que se trata por falta de calidad”;

Considerando, que en la página 5 de la sentencia impugnada figura descrito el contrato de compraventa aducido por el recurrente como “Acuerdo maestro de fecha 17 de junio del 2006, intervenido entre Haciendas At Macao Beach Resort Inc., y Macau R97 Limited, LLC, relativo a la parcela No. 74-A-Ref-003-12916-12918”, de lo que se advierte que los bancos embargantes no formaron parte del aludido contrato;

Considerando, que según comprobó el tribunal *a quo* al examinar el certificado de título núm. 2006-2712, relativo a la parcela en cuestión, así como la certificación de estado jurídico de dicho inmueble emitida por el Registrador de Títulos, el contrato de compraventa invocado por Macau R97 Limited, LLC nunca fue sometido a la formalidad de registro a pesar de haber sido suscrito el 17 de junio del 2006, es decir, con anterioridad a la inscripción de la hipoteca otorgada a favor de los bancos persiguietes, que data del 15 de diciembre del 2006;

Considerando, que si bien es cierto que la compraventa es un contrato de naturaleza consensual, a cuyo tenor el artículo 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 recurrente era un título válido y eficaz para justificar su derecho de propiedad, no obstante en ausencia de registro, sus efectos están limitados por las disposiciones del artículo 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”; 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 registrados solo tienen una eficacia relativa o *inter partes*, siendo solo oponibles frente a terceros una vez se registran en el Certificado de Título 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 de conformidad con lo establecido en la Ley núm. 108-05, del 23 de marzo de 2005, sobre Registro Inmobiliario, particularmente los artículos 90 y 91 que disponen que “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”;

Considerando, que 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 núm. 108-05, del 23 de marzo de 2005, sobre Registro Inmobiliario, impone considerar que para invocar frente a terceros la calidad de tercer detentador establecida en los artículos 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 artículo 90 de dicha ley, antes citado, sobre inmuebles registrados no existen derechos que no estén debidamente inscritos en el Registro de Títulos, de lo que se deriva lógicamente, que si el presunto tercer detentador no ha agotado la referida formalidad, su derecho no es oponible al persiguiendo ajeno a su contrato y, en consecuencia, 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, sin soslayar el hecho de que en la especie el recurrente incurrió voluntariamente en un riesgo al abstenerse de efectuar el registro de su compraventa de manera inmediata, sobre todo si cuando adquirió el inmueble aún no se había inscrito la hipoteca ejecutada por los bancos recurridos, 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 de Registro Inmobiliario, en razón de que la seguridad jurídica establecida por el sistema de registro de inmuebles de la República Dominicana, está revestida de un interés público que se evidencia en las disposiciones del artículo 51.2 de la Constitución que dispone que el Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad, en especial a la propiedad inmobiliaria titulada, así como en los principios IV, antes citado y V de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario que establece que: ““En relación con derechos registrados ningún acuerdo entre partes está por encima de esta ley de Registro Inmobiliario” y que ha sido reconocido por el Tribunal Constitucional al estatuir que el sistema de registro público de la propiedad inmobiliaria salvaguarda 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;

Considerando, que tal postura interpretativa es cónsona con las decisiones emitidas con anterioridad por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, especializada en derecho inmobiliario, y por nuestro Tribunal Constitucional, jurisdicciones que se han pronunciado en el sentido de 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 según el artículo 90 de la Ley de Registro Inmobiliario, 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 estatus jurídico de un inmueble; d) para que se configure la condición de tercer adquirente de buena fe a título oneroso o 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;

Considerando, que sin desmedro de lo expuesto anteriormente, es cierto que el contenido del contrato de hipoteca que sirvió de sustento al procedimiento de embargo inmobiliario evidencia claramente que los bancos ejecutantes tenían conocimiento de que los inmuebles hipotecados y embargados por ellos formaban parte de un proyecto turístico desarrollado con el objeto de vender unidades inmobiliarias a terceros ya que en su artículo décimo segundo las partes pactaron que durante la vigencia del contrato la deudora podría vender los inmuebles del proyecto en beneficio de terceros con la obligación de reportar tales ventas por escrito a los Bancos, persistiendo siempre la inscripción hipotecaria convencional en primer rango otorgada a favor de los persiguiendo hasta tanto sean extinguidas las obligaciones a cargo de la deudora a menos que los bancos autorizaran liberaciones de las hipotecas de acuerdo a los términos del contrato y en los artículos decimosexto y décimo

séptimo de dicho contrato también se estipuló que la deudora debía incluir en sus contratos de venta de las unidades inmobiliarias a terceros una cláusula específica que comprometiera a los adquirientes a efectuar los pagos en una cuenta de la deudora establecida y controlada por los bancos y que el deudor debía pagar a los bancos una porción mínima del diez (10%) sobre el precio de cada venta inmobiliaria a terceros para la amortización del capital adeudado, en virtud de lo cual, una vez realizados los pagos indicados los bancos procederían a emitir las radiaciones o cancelaciones parciales correspondientes a los inmuebles objeto de venta a favor de terceros;

Considerando, que no obstante, el recurrente no pudo acreditar fehacientemente ante el juez *a quo* que en virtud de las estipulaciones del contrato de hipoteca pactado entre Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., y los bancos ejecutantes, su contrato de compraventa haya sido o debía ser específicamente reconocido por estos últimos, ya que independientemente de que la obligación de reportar ese contrato a los bancos recaía principalmente sobre Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., que fue lo que motivó su solicitud de producción forzosa ante la jurisdicción de fondo, no figura en la sentencia impugnada ni en los documentos que acompañan el presente recurso de casación que dicho señor, como parte interesada, haya notificado a los bancos su contrato de compraventa realizado previo a la hipoteca ni los pagos efectuados a la vendedora a fin de que fuera liberado su inmueble, ni tampoco aportó evidencia de que realizara pagos del precio de venta en cuentas controladas por los bancos acreedores, depositando únicamente una circular emitida por el Banco Múltiple León, S. A., alegadamente relativas a la oferta de financiamiento para la adquisición de los inmuebles del proyecto turístico de que se trata, que no se anexaron al recurso de casación y que, según la descripción contenida en el acto de demanda tienen un carácter general, es decir, no se advierte que contengan un reconocimiento expreso y especial del contrato de venta suscrito por el recurrente;

Considerando, que por lo tanto, a juicio de esta jurisdicción el tribunal *a quo* no incurrió en ninguna de las violaciones que se le imputan en los tres medios de casación examinados, al declarar inadmisibles por falta de calidad la demanda en excusión en cuestión, sobre la base de que dicho demandante no era titular de ningún derecho registrado y oponible a los persigientes sobre el inmueble cuya excusión se pretendía, sobre todo si se considera que el artículo 2171 del Código Civil dispone que la excepción de excusión no puede oponerse al acreedor que tenga hipoteca especial sobre el inmueble, como sucede en la especie, motivos por los cuales procede desestimar dichos medios;

Considerando, que el examen general de la sentencia impugnada pone de manifiesto que dicho fallo contiene una relación completa de los hechos y documentos de la causa, sin desnaturalización y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, permitiendo a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede rechazar el presente recurso de casación;

Considerando, que de conformidad con el art. 65 de la Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas en los casos del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, en el que se establece que se podrán compensar las costas en todo o en parte si los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones, situación que se verifica en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del proceso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Macau R97 Limited, LLC., contra la sentencia incidental núm. 60-2011, dictada en fecha 2 de marzo de 2011, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Compensa las costas.

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 31 de mayo de 2017, años 174^º de la Independencia y 154^º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Martha Olga García Santamaría 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.