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

Materia: Civil.

Recurrente: Robert Martin Sterling.

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. Lissette Ruiz Concepción, Licdos. Jonathan A. Paredes Echavarría, Luis Miguel Pereyra y Gregorio García Villavizar.

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 el señor Robert Martin Sterling, norteamericano, mayor de edad, portador del pasaporte núm. 402539961, domiciliado en el núm. 4043 Cornoustie Lane, Charlotte, North Carolina, Estados Unidos de América, contra la sentencia civil núm. 48-2011, dictada el 2 de marzo de 2011, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 de 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 del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia de fecha 15 de abril de 2011, suscrito por los Licdos. Wanda Perdomo Ramírez, Dionisio Ortiz Acosta y Ángel Sabala Mercedes, abogados de la parte recurrente, Robert Martin Sterling, 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 de fecha 24 de mayo de 2011, suscrito por los Dres. Ángel Delgado Malagón, Lissette Ruiz Concepción, Rafael Américo Moreta Bello, Roberto Delgado Fernández y el Lic. Jonathan A. Paredes Echavarría, abogados de la parte 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 Villavizar, abogados de la parte 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, del 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 19 de noviembre de 2014, estando presentes los magistrados Víctor José Castellanos Estrella, en funciones de presidente; Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, 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 se llama así mismo, en su indicada calidad, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) que con motivo de la demanda en nulidad de proceso de embargo inmobiliario incoada por Robert Martin Sterling, contra el Banco BHD, S. A., Banco Múltiple León, S. A., y Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia dictó la sentencia núm. 48-2011, de fecha 2 de marzo de 2011, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** *Declara INADMISIBLE por caduca, la demanda incidental en nulidad de proceso de embargo inmobiliario, interpuesta por el señor ROBERT MARTIN STERLING, en contra de las entidades bancarias BHD, S. A., Banco Múltiple y BANCO MÚLTIPLE LEÓN, S. A., y HACIENDA (sic) AT MACAO BEACH RESORT, INC., mediante acto No. 540/2010, de fecha diecinueve (19) de noviembre 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 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 en su memorial de casación la parte recurrente propone los siguientes medios: **“Primer Medio:** Violación al derecho. La falta de notificación de un acto tiene carácter de orden público; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos”;

Considerando, que en su memorial de defensa, el Banco BHD, S. A., solicita la fusión del presente recurso de casación, con aquellos contenidos en los expedientes núms. 2011-1681, 2011-1683, 2011-1684, 2011-1688 y 2011-1690, para ser conocidos y decididos por una misma sentencia en razón de su conexidad, ya que se produjeron con motivo de sentencias incidentales dictadas en 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 dos medios de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente aduce que la corte *a qua* violó su derecho de defensa y desnaturalizó los hechos de la causa al declarar caduca su demanda incidental en nulidad de embargo inmobiliario por no haber sido notificada dentro del plazo de 8 días a partir de la publicación del aviso de venta, al tenor de lo establecido en el artículo 729 del Código de Procedimiento Civil, sin tomar en cuenta que dicha demanda se sustentó precisamente en la omisión de la notificación del embargo al demandante incidental, en su calidad de detentador del inmueble y tercer adquirente de buena fe y a título oneroso; que, en realidad, las disposiciones del texto legal aplicado por el tribunal se refieren al embargado, contra quien se ha intimado y advertido del procedimiento de embargo y por lo tanto, no puede alegar ignorancia pero no a un tercer detentador adquirente de buena fe y a título oneroso cuyo inmueble hayan sido incluido en el embargo y que no ha sido notificado de su existencia puesto que la sola publicación de un aviso de venta en pública subasta en un periódico de circulación nacional no puede suplantar las disposiciones que salvaguarda el derecho de defensa, el debido proceso y la tutela judicial efectiva, por lo que la corte debió examinar la procedencia de la demanda en vez de sancionarla con la caducidad;

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, 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 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 19 de noviembre de 2010, Robert Martin Sterling, interpuso una demanda incidental en nulidad de embargo inmobiliario contra Banco BHD, S. A., Banco Múltiple León, S. A., y Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., mediante acto núm. 541/2010, 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., de fecha 30 de abril de 2005, Robert Martin Sterling, había adquirido uno de los inmuebles embargados, a saber, la parcela 74-A-Ref-003-12916-12918-005.4886 del Distrito Catastral núm. 11/4 del municipio de Higüey, con una extensión superficial de 2,234.79 metros cuadrados, del cual tenía la posesión, uso y disfrute pacífico, ostentando la calidad de tercer detentador de dicho inmueble y que en virtud de dicha calidad los persiguiendo estaban obligados a notificarle el procedimiento de embargo inmobiliario y la intimación previa de pago de la deuda exigible o abandono del inmueble que instituye el artículo 2169 del Código Civil, la cual fue

omitida, deviniendo irregular el procedimiento de embargo efectuado; 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 la inadmisión de la demanda, por caducidad, debido a la violación del plazo prefijado en el artículo 729 del Código de Procedimiento Civil y por falta de calidad del demandante, sustentándose en que no tenía derechos inscritos sobre la parcela antes descrita, pedimento 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 juez *a quo* declaró inadmisibile, por caduca, la demanda incidental de la cual estaba apoderado, por los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

“Que es un hecho no controvertido en el proceso que la publicación de la venta en pública subasta fue realizada en el periódico de fecha primero (01) de noviembre del año dos mil diez (2010), publicación en la cual se hace constar un aviso de venta en pública subasta por causa de embargo inmobiliario del Proyecto Roco Ki. Que la presente demanda fue interpuesta mediante el Acto No. 533/2010, instrumentado en fecha diecinueve (19) de noviembre de dos mil diez (2010), por el Ministerial Blas Gabriel de la Cruz, Alguacil Ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de éste Distrito Judicial de La Altagracia, invitando a las partes demandadas a comparecer a la audiencia que se celebraría por ante ésta Cámara Civil en fecha veinticuatro (24) del mes de Noviembre del año dos mil diez (2010). Que el artículo 729 del Código de Procedimiento Civil dispone: Los medios de nulidad contra el procedimiento posterior a la lectura del pliego de condiciones deberán ser propuestos, a pena de caducidad, ocho días a más tardar después de publicado por primera vez en un periódico el extracto de que trata el Art. 696. Que conforme se interpreta del análisis conjunto de los artículos 149, 150, 153 y 156 de la Ley 6186, en el proceso de embargo inmobiliario llevado conforme a la normativa antes citada, no existe la audiencia para lectura de pliego de condiciones, toda vez que el artículo 149 dispone que en caso de que el deudor no obtemperare ante la notificación del mandamiento de pago en un plazo de 15 días, éste se convierte de pleno en embargo inmobiliario y el 150 establece que, dentro de los 20 días éste mandamiento se inscribe en la Conservaduría de Hipotecas o en el Registro de Títulos, según corresponda, y en los siguientes 10 días el persigiente depositará el pliego de condiciones en el Tribunal que ha de conocer de la venta. Que por su parte el artículo 153 establece que dentro de los treinta días del depósito del pliego de condiciones, el Banco hará publicar un anuncio, por lo menos, en uno de los periódicos de circulación nacional. Dicho anuncio contendrá las menciones prescritas por el artículo 696 de Código de Procedimiento Civil; asimismo el artículo 157 dispone: Quince días a lo menos después del cumplimiento de estas formalidades, y en la fecha que el Banco determine, se procederá a la venta en pública subasta de los inmuebles indicados en el mandamiento, en presencia del deudor o esté debidamente llamado, ante el Tribunal de la situación de los bienes o de la más grande parte de estos. Que el razonamiento sobre las normativas citadas permite establecer que en el proceso de embargo llevado conforme al procedimiento establecido por la Ley 6186, no existe audiencia para lectura de pliego de condiciones, lo cual es aceptado por la doctrina más socorrida, cuando expone: “Plazo: Como en el procedimiento de la ley 6186 no existe lectura del pliego de condiciones, entendemos que para proponer los medios de nulidad deben observarse los plazos del artículo 729 del Código de Procedimiento Civil, es decir, que los medios de nulidad deben ser propuestos ocho (8) días a más tardar, después de haberse publicado el aviso de la venta”; Que en ese mismo sentido se manifiesta el Magistrado Eladio Miguel Pérez, cuando dice: “Todas las nulidades de que pudieren estar afectados los actos del procedimiento del embargo, estarán sujetas a ser invocadas dentro del plazo previsto en el artículo 729 del Código de Procedimiento Civil, lo cual se debe a que en el esquema del procedimiento previsto por la Ley 6186 no se puede adecuar el artículo 728, debido a que no existe audiencia especial para la lectura del pliego, sino que tal y como hemos señalado, dicha lectura se lleva a cabo el mismo día de la venta, razón por la cual se tomará como punto de partida para invocar cualesquiera nulidad, el día de la publicación, estando el interesado obligado a invocar dichas nulidades ocho (8) días a más tardar después de

hecha esta publicación". Que del estudio conjunto del Acto No. 533/2010, instrumentado en fecha diecinueve (19) de noviembre del dos mil diez (2010), por el Ministerial Blas Gabriel Gil de la Cruz, acto mediante el cual se invita a los demandados a comparecer a la audiencia que habría de celebrarse en fecha 24 de noviembre del año 2010 y la copia contentiva del Aviso de venta en pública subasta por causa de Embargo inmobiliario proyecto Roco Ki, aparecido en el periódico El Caribe, de fecha primero (01) de noviembre del año 2010, se puede establecer que entre ambos existe un lapso de tiempo de dieciocho (18) días, lo que hace devenir la presente demanda incidental en caduca, toda vez que sobrepasa el plazo establecido por el legislador a fin de que ésta sea iniciada. Que así las cosas, procede declarar la presente demanda Incidental en Nulidad de Embargo Inmobiliario inadmisibles por caduca, sin necesidad de ponderar los demás medios de la demanda";

Considerando, que en un supuesto fáctico similar al de la especie, esta jurisdicción sostuvo el criterio de que debido a la trayectoria procesal que recorre el embargo inmobiliario abreviado instituido por la Ley núm. 6186 sobre Fomento Agrícola, ni el embargado ni el acreedor inscrito tienen las mismas oportunidades procesales que se le reconocen en el embargo inmobiliario ordinario regulado únicamente por el Código de Procedimiento Civil para interponer las demandas incidentales que entiendan procedentes, puesto que en este último tipo de embargo, dichas partes son puestas en causa desde el inicio del desarrollo del procedimiento lo que no ocurre en el embargo inmobiliario abreviado, por lo que comenzar a contar el plazo de los 8 días previsto en el artículo 729 del Código de Procedimiento Civil, que tienen tanto la parte embargada como los acreedores inscritos para la interposición de los incidentes contra el procedimiento del embargo, a partir de la fecha en que se publicó por primera vez el extracto a que se refiere el artículo 696 del Código de Procedimiento Civil, es irrazonable e incompatible con las formalidades del embargo inmobiliario abreviado y contrario a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, ya que en esta modalidad de embargo la realización de la aludida publicación no constituye por sí sola un medio eficaz para poner en conocimiento a los acreedores inscritos y al embargado de la existencia y el curso que ha seguido el procedimiento, ni una garantía real y suficiente para que estos puedan defender sus intereses de manera oportuna y en ese tenor se consideró que para hacer una aplicación justa y razonable del régimen legal de los incidentes previstos en nuestro Código de Procedimiento Civil al embargo inmobiliario regido por la Ley 6186, sobre Fomento Agrícola, del 12 de febrero de 1963, era imperioso fijar el punto de partida del plazo de los 8 días previsto en el artículo 729 del citado Código de Procedimiento Civil, para promover los incidentes relativos a la nulidad del embargo inmobiliario, a partir del momento en que se realiza la denuncia establecida por el artículo 156 de la mencionada ley y no en la fecha en que se publica por primera vez el edicto descrito en el artículo 696 del Código de Procedimiento Civil ;

Considerando, que en este caso, la situación es todavía más gravosa, puesto que se trata de precisar la oportunidad para que una persona totalmente ajena al proceso de embargo, a quien ni siquiera se ha notificado la denuncia del aviso de venta con intimación a tomar comunicación del depósito del pliego de condiciones establecida en el artículo 156 de la Ley 6186 sobre Fomento Agrícola ni respecto de quien se ha demostrado certeramente que haya tenido conocimiento previo del proceso por otra vía judicial o extrajudicial, intervenga en aquel para oponer incidentalmente las pretensiones que considera de su interés, circunstancias en las cuales, esta jurisdicción es del criterio de que su demanda incidental no puede estar sometida al plazo prefijado del 729 del Código de Procedimiento Civil, a título supletorio, en razón de que dicho plazo fue previsto para las partes que ya habían sido ligadas al procedimiento de embargo mediante una notificación especial a persona o a domicilio y, en ausencia de esta notificación previa de la existencia o inminencia del embargo inmobiliario, la publicación del aviso de venta en el periódico, por sí sola, no es suficiente para garantizar que el interviniente tuvo conocimiento oportuno de este procedimiento y pudo ejercer plenamente su derecho de defensa; que, en efecto, por regla general, la caducidad es una sanción a la inactividad procesal que produce la extinción del ejercicio o goce de un derecho debido a la expiración del plazo durante el cual debió haber actuado su titular, resultando evidente que la aplicación de la referida sanción sería injusta sin la certeza de que la persona obligada conocía el espacio temporal en que debía producirse su actuación, como sucede en el presente caso, de suerte que es imperioso reconocer que, en estas circunstancias, las personas con derecho a intervenir en el embargo inmobiliario pueden actuar en cualquier momento antes de que se produzca la adjudicación;

Considerando, que por lo tanto es evidente que los motivos en que el juez *a quo* sustentó la inadmisión pronunciada son erróneos y, contrarios a la tutela judicial efectiva y el debido proceso, tal como se invoca en los medios examinados, no obstante, según consta en la sentencia impugnada, el actual recurrente interpuso su demanda incidental en nulidad de embargo inmobiliario en calidad de adquiriente de uno de los inmuebles embargados en virtud de un contrato de compraventa suscrito con Haciendas At Macao Beach Resort, Inc., en el cual los bancos embargantes no formaron parte y, de tercer detentador en virtud de que mantenía la posesión, uso y disfrute pacífico e ininterrumpido del inmueble a pesar de que invocaba la propiedad de un inmueble registrado, en cuyo caso solamente tienen calidad para intervenir en el embargo a título de propietario, co-propietario, acreedor, arrendatario, entre otros, quienes tengan un derecho real registrado sobre el inmueble embargado;

Considerando, que, en efecto, 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 frente a su vendedor y sus causahabientes, no obstante en ausencia de registro, los efectos de dicho contrato 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 comprendidos en dicho sistema registral, 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 acreedor de quien figura como propietario en el certificado de título ajeno a su contrato y, en consecuencia, quienes pretendan deducir derechos no registrados sobre el inmueble objeto de expropiación forzosa no cuenta con ninguna acción a su favor que le permita intervenir incidentalmente en el proceso del embargo inmobiliario con el objeto de afectar de cualquier modo la ejecución de los derechos hipotecarios inscritos; que, en tal hipótesis, salvo que se demuestre la existencia de un fraude, este detentador convencional y poseedor precario solo tiene a su favor una acción

personal de índole contractual contra su vendedor, que es la situación que se verifica en la especie; que, en ese sentido, al abstenerse de efectuar el registro de su compraventa no obstante haber sido realizada con anterioridad a la inscripción de la hipoteca ejecutada por los persigientes, el recurrente incurrió voluntariamente en un riesgo, puesto que no podía desconocer la necesidad de registrar el derecho real adquirido para gozar de la protección y garantía absoluta del Estado que se instituye en el principio IV de la Ley de Registro Inmobiliario;

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 tanto el procedimiento de embargo inmobiliario como de la seguridad jurídica establecida por el sistema de registro de inmuebles de la República Dominicana, constituyen materias de interés público manifiesto 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 el principio IV, antes citado, y el principio V de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario que establecen que: “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”; “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, por consiguiente, es evidente que la decisión adoptada era correcta en la especie, pero no por los motivos contenidos en la sentencia impugnada, sino por falta de calidad del demandante, en virtud de las consideraciones expuestas precedentemente que esta jurisdicción suple de oficio, sobre la base de los hechos recogidos en la sentencia, por tratarse de una cuestión de puro derecho y de orden público, en virtud del artículo 47 de la Ley 834 del 15 de julio del 1978, el cual dispone que: “Los medios de inadmisión deben ser invocados de oficio cuando tienen carácter de orden público”; sobre todo, considerando que para asegurar una sana administración de justicia es imperioso que las decisiones dictadas por las jurisdicciones civiles en materias que afecten derecho inmobiliarios registrados, como sucede en la especie, procuren siempre guardar armonía con los principios y normas del derecho registral, razones por las cuales procede rechazar el presente recurso de casación;

Considerando, que de conformidad con el artículo 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 Robert Martin Sterling, contra la sentencia incidental núm. 48-2011, dictada el 2 de marzo de 2011, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, ahora impugnada, cuyo dispositivo se encuentra copiado en parte anterior de esta sentencia; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, 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 174º de la Independencia y 154º 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.