

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 31 de marzo de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Domingo Ernesto Germosén.

Abogado: Dr. José Abel Deschamps Pimentel.

Recurrido: Manuel de Jesús Bergés Lara.

Abogados: Licdos. Manuel Ramón Espinal Ruiz y Jonathan Espinal Rodríguez.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

Audiencia pública del 30 de agosto 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 Domingo Ernesto Germosén, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0055320-1, domiciliado y residente en la ciudad de La Vega, contra la sentencia civil núm. 34, dictada el 31 de marzo de 2005, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo figura copiado 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 por Domingo (sic) Ernesto Germosén, contra la sentencia No. 34/2005 del treinta y uno (31) de marzo del 2005, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, por los motivos expuestos”(sic);

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 7 de junio de 2005, suscrito por el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, abogado de la parte recurrente, Domingo Ernesto Germosén, 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 22 de julio de 2005, suscrito por los Licdos. Manuel Ramón Espinal Ruiz y Jonathan Espinal Rodríguez, abogados de la parte recurrida, Manuel de Jesús Bergés Lara;

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, 20 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 8 de marzo de 2006, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 21 de agosto de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, 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 Manuel Alexis Read Ortiz y Pilar Jiménez Ortiz, 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, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley 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) con motivo de la demanda civil en nulidad de sentencia de adjudicación incoada por Manuel de Jesús Bergés Lara, contra Domingo Ernesto Germosén, Luis Felipe Quero Caba y Agroindustria Delgado y Asociados, la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, dictó la sentencia civil núm. 748, de fecha 18 de octubre de 2004, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Se ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra la parte demandada por falta de concluir; **SEGUNDO:** Se rechaza la solicitud de reapertura de debates elevada por el demandado DOMINGO ERNESTO GERMOSÉN por improcedente; **TERCERO:** Se declara la nulidad de la sentencia civil No. 2382, de fecha 12 del mes de septiembre del año dos mil dos (2002), dictada por este tribunal, para que no surta ningún efecto jurídico, y en consecuencia se declara la nulidad del certificado de título expedido en ejecución de dicha sentencia, así como cualesquiera actos realizados en virtud de la misma; **CUARTO:** Se condena a la parte demandada al pago de las costas, con distracción de las mismas, en provecho de los Licenciados MANUEL RAMÓN ESPINAL RUIZ Y JONATHAN ESPINAL RODRÍGUEZ, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte”(sic); b) no conformes con dicha decisión interpusieron formales recursos de apelación contra la sentencia antes indicada, de manera principal, el señor Domingo Ernesto Germosén, mediante acto núm. 11995-04, de fecha 2 de diciembre de 2004, instrumentado por el ministerial Francisco Rafael Ortiz, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, y de manera incidental, el señor Domingo Ernesto Germosén, mediante acto núm. 777-2004, de fecha 3 de diciembre de 2004, instrumentado por el ministerial Alfredo Antonio Valdez Núñez, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, y el señor Luis Felipe Quero Caba, mediante acto núm. 412-2004, de fecha 8 de diciembre de 2004, instrumentado por el ministerial José Miguel Paulino R., alguacil de estrados del Juzgado de Paz Especial de Tránsito No. 2, siendo resueltos dichos recursos mediante la sentencia civil núm. 34-2005, de fecha 31 de marzo de 2005, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Se declaran buenos y válidos en cuanto a la forma los recursos de apelación principal e incidental interpuesto contra la sentencia No. 748 de fecha 18 del mes de Octubre del año 2004, dictada en atribuciones civiles por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, se rechazan los mismos por improcedentes, mal fundados y carentes de base legal, y en consecuencia se confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; **TERCERO:** Se condena tanto a la parte recurrente principal como a la incidental al pago de las costas del procedimiento, ordenando la distracción de las mismas en provecho de los LICENCIADOS MANUEL RAMÓN ESPINAL RUIZ Y JONATHAN ESPINAL RODRÍGUEZ, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte” (sic);

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación, propone los medios siguientes: **“Primer Medio:** Violación al derecho de defensa. Violación al artículo 8, inciso J, de la Constitución de la República. **Segundo Medio:** Violación a los artículos 715, 717, 718, 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil Dominicano; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos y circunstancias de la causa y violación al artículo 1315 del Código Civil Dominicano; **Cuarto Medio:** Falta de motivos y motivación insuficiente. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”;

Considerando, que procede en primer término ponderar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida, bajo el alegato de que la parte recurrente interpuso el presente recurso de casación fuera del plazo de dos (2) meses establecidos por la ley para hacerlo, toda vez que la notificación de la sentencia impugnada le fue realizada mediante acto núm. 071-2005, de fecha 7 de abril de 2005, instrumentado por el ministerial Juan Carlos Núñez Pichardo, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del

Distrito Judicial de La Vega, y el recurso de casación fue interpuesto, según alega, en fecha 9 de junio de 2005;

Considerando, que el examen del presente expediente pone de relieve, que el auto del presidente de la Suprema Corte de Justicia que autoriza al recurrente a emplazar al recurrido, fue emitido en fecha 7 de junio de 2005; que en tal virtud, habiendo sido notificado el recurso el día 7 de abril de 2005, resulta evidente que el plazo de dos meses establecido en el otrora artículo 5 de Ley 3726 sobre Procedimiento de Casación para interponer el recurso no se encontraba vencido; que además, es menester puntualizar, que los plazos en casación son francos y se aumentan en razón de la distancia, por lo que aun hubiera sido interpuesto el recurso en fecha 9 de junio de 2005, como aduce el recurrido, el recurso de casación se encontraría hábil para interponerlo en razón de que el recurrente, Domingo Ernesto Germosén, fue notificado en su domicilio en la ciudad de La Vega, por lo que goza para intentar su recurso, no solo del plazo de dos meses francos sino también del término de la distancia que hay desde La Vega al Distrito Nacional, razón por la cual el medio de inadmisión planteado, carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que la parte recurrente en su segundo medio de casación, examinado en primer término por convenir a la solución del presente caso, alega, en resumen, “que la parte ahora recurrente persiguió conforme las normas consagradas por el Código de Procedimiento Civil, el embargo inmobiliario de los inmuebles pertenecientes a sus deudores, el señor José Benjamín Delgado y la Empresa Agroindustria Delgado, S. A.; que a tales fines se hizo expedir una certificación de fecha 24 de mayo de 2002, expedida por el Registro de Títulos de la Provincia de La Vega, la cual no arrojaba otras inscripciones en los citados inmuebles; que la corte *a qua* expresa que a los fines de invalidar esta certificación, había sido depositado una certificación de fecha 22 de enero de 2002, expedida a requerimiento de Manuel de Jesús Bergés Lara, en la cual se hacía constar la inscripción hecha en su favor en fecha 11 de diciembre de 1994; que la corte *a qua* arguye como base para descartar la validez de la certificación expedida, para llegar a la venta de los inmuebles embargados el principio jurídico de que “primero en el tiempo, primero en el derecho”, pero olvida que en materia de terrenos registrados rige también el principio de que “no existen hipotecas ocultas”; (...) que este principio se justifica por el hecho de que no puede ser perjudicado un adjudicatario de un inmueble que ha adquirido en subasta pública y de buena fe, por la negligencia de una oficina encargada de llevar los registros de inscripciones; que además, el principio de publicidad de que se encuentra investido el embargo inmobiliario, tiene como finalidad, justamente, que los acreedores inscritos y no inscritos, embargados, terceros y cualquier interesado en el procedimiento, pueda objetar el mismo mediante las impugnaciones a los actos procesales, al pliego de condiciones y en general a todas las actuaciones en los plazos y condiciones establecidos por los artículos 718, 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil; que los hechos y circunstancias que pueden provocar la nulidad de la sentencia de adjudicación son aquellos que no pudieron plantearse en el curso del procedimiento ejecutorio, lo cual no ocurre en la especie, por lo cual la sentencia de adjudicación resultante del procedimiento impulsado por el exponente, constituye un acto de administración judicial expedido conforme a la ley; (...) quien se beneficia de la garantía del Estado Dominicano, de la cual se encuentra investida la certificación expedida por el Registrador de Títulos, es la parte persiguiendo en el embargo inmobiliario, puesto que el ahora recurrente no estaba obligado a saber que el inmueble se encontraba afectado por otros gravámenes, en que el embargante cumple con su deber al hacer la solicitud de certificación, de notificarle la lectura del pliego de condiciones y los actos posteriores a quienes figuren con algún derecho registrado; que la sentencia impugnada desconoce las disposiciones de los artículos 715 y 717 del Código de Procedimiento Civil, los cuales de manera clara indican que el adjudicatario no puede soportar la carga de un error o inobservancia de un funcionario o de cualquier instancia de las que intervienen en el proceso de ejecución inmobiliario; que en la especie el recurrido, Manuel de Jesús Bergés Lara, debió demostrar el fraude, el dolo, la colusión o cualquier maniobra promovida por el persiguiendo tendiente a embargar en desconocimiento de otros derechos inscritos en los inmuebles”;

Considerando, que la corte *a qua* para fallar en el sentido en que lo hizo, entendió en sus motivaciones, lo siguiente: “1. Que se alega que el embargo inmobiliario llevado a efecto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega que culminó con la sentencia No. 2382, de fecha 12 del mes de septiembre del año 2002, que fue anulada por la sentencia No. 748, de

fecha 18 del mes de octubre del año 2004, del mismo tribunal y que es objeto del presente recurso, fue producto de un procedimiento regular donde se produjo la inscripción del embargo en fecha 10 del mes de mayo del año 2002, y se le expidió una certificación por la oficina del Registro de Títulos del Departamento de La Vega, en fecha 24 del mes de mayo del año 2002, que sólo hacía constar que dicho embargo tanto de la parcela No. 341 del Distrito Catastral No. 3 del Municipio de La Vega, como de una porción de terreno dentro de la parcela No. 151 del Distrito Catastral No. 14 del Municipio de La Vega; 2. Que, sin embargo, aunque en dicha certificación no se hizo constar la hipoteca a favor del señor Manuel de Jesús Bergés Lara sobre la porción de la parcela No. 151 del Distrito Catastral No. 14 del Municipio de La Vega y que era objeto de un procedimiento de embargo inmobiliario por ante la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, en fecha 22 del mes de enero del año 2002, le fue expedida por el Registrador de Títulos del Departamento de La Vega, a dicho señor una certificación donde se hacía constar la hipoteca inscrita en fecha 11 del mes de diciembre del año 1994 y el embargo y denuncia en fecha 14 del mes de noviembre del año 1994; 3. Que de la combinación de los artículos 680 y 691 del Código de Procedimiento Civil se colige que el registrador de títulos no puede inscribir un embargo existiendo otro precedente en aplicación de la regla de que embargo sobre embargo no vale y que bajo la hipótesis de que no haya otro embargo precedente deben ser notificados los acreedores inscritos para que puedan presentar los alegatos y pedimentos que consideren de lugar, en ejercicio de su derecho de defensa; 4. Que la publicidad de la propiedad inmobiliaria está regida en la República Dominicana, por la ley No. 1542 del año 1947 la cual determina el Registro de cualquier operación en relación a un inmueble para hacerla oponible a terceros, por lo que tanto los certificados de títulos como las certificaciones expedidas por los Registradores de Títulos (sic) tienen la garantía del Estado Dominicano; 5. Que como una consecuencia de la seguridad jurídica, la cual constituye una piedra angular en nuestro ordenamiento legal, tiene aplicación en el registro y la publicidad inmobiliaria en la República Dominicana el principio de que “Primero en el tiempo, primero en derecho”; 6. Que si fue cometido un error expidiendo la certificación de fecha 24 de mayo del año 2002, como expresa la comunicación dirigida por el Registro de Títulos del Departamento de La Vega, el Tribunal Superior de Tierras Región Norte según certificación de fecha 3 del mes de febrero del año 2004, al ser cancelada la hipoteca a favor del señor Manuel de Jesús Bergés Lara, es obvio que el mismo no puede perjudicar los derechos de este último quien actuó de manera diligente y oportuna en ejercicio de sus prerrogativas legales; 7. Que resulta extraño, como bien alega la parte recurrida, que la embargada del inmueble que ejerció varias acciones para impedir la expropiación por parte del señor Manuel de Jesús Bergés Lara, por ante la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, desempeñó un papel pasivo en el procedimiento de embargo llevado a efecto por el señor Domingo Ernesto Germosén, por ante Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega; 8. Que contrario a lo que alega la parte recurrente incidental a quien corresponde acudir al Tesoro Nacional como custodio del fondo de Seguros de Terrenos Registrados en aplicación del artículo XXV, que trata la indemnización por los perjuicios causados con motivo de la ejecución de la ley de Registro de Tierras No. 1542, del año 1947, no es al recurrido por ante esta jurisdicción y demandante primitivo, quien actuó en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes; 9. Que todo lo anterior pone de manifiesto que al recurrido no sólo le fue violado su derecho de defensa y el debido proceso de ley, sino también que se vulneró en su contra el principio de seguridad jurídica base fundamental del orden jurídico nacional, ambos de rango constitucional de acuerdo a los artículos 8, 47 y 48 de nuestra ley sustantiva”; concluye la cita del fallo atacado;

Considerando, que en ese orden, vale destacar que los razonamientos expuestos por la corte *a qua* para decidir el asunto en la forma que lo hizo, son concernientes a establecer que el embargo inmobiliario practicado por el señor Domingo Ernesto Germosén sobre el inmueble propiedad de Agroindustria Delgado Delgado, S. A., que culminó con la sentencia de adjudicación núm. 2382, de fecha 12 de septiembre de 2002, en el que resultó adjudicatario un tercero, a saber, Luis Felipe Q. Caba, era irregular y por tanto fue declarado nulo, bajo el fundamento de que existía un embargo preexistente a favor del ahora recurrido, señor Manuel de Jesús Bergés, inscrito en fecha 14 de noviembre de 1994, por ante el Registro de Títulos de La Vega y que el referido embargo no apareció en la certificación de cargas y gravámenes presentada por ante el tribunal de la venta por un error imputable a Registro de Títulos, según consta en informe rendido por el Registro de Títulos de La Vega, de fecha 3

de febrero de 2004;

Considerando, que el examen de los motivos precedentemente expuestos, ponen en evidencia, tal y como lo denuncia el recurrente en los medios de casación que se analizan, que la corte *a qua* resta credibilidad a la cuestión de que no podía resultar perjudicado un adjudicatario de un inmueble que ha adquirido una propiedad en subasta pública y de buena fe, por la negligencia de una oficina encargada de llevar los registros de inscripciones; que tal cuestión debió de ser evaluada por la corte *a qua* en razón de que la seguridad jurídica impone, no solo el reconocimiento por parte de los tribunales de las prerrogativas a que da lugar la culminación de los procesos de embargo en protección de los licitadores-adquirientes, cuando estos actúan a título oneroso y de buena fe, sino también la obligación de proteger el derecho de propiedad de los terceros cuando es vulnerado en tales procesos; que, en consecuencia, la corte *a qua* debió establecer, lo que no hizo, si efectivamente el licitador adjudicatario intervino en el procedimiento de embargo inmobiliario como un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, en cuyo caso la nulidad de la venta hecha en perjuicio del embargado no podía afectar los derechos por él adquiridos, o si por el contrario, actuó con malicia y mala fe y en complicidad con el persiguiendo en la culminación de la ejecución inmobiliaria en perjuicio del ahora recurrido;

Considerando, que, por otro lado, vale destacar que los razonamientos expuestos por la jurisdicción de primer grado para pronunciar la nulidad de la sentencia de adjudicación, los cuales hizo suyos la corte *a qua*, concerniente al error incurrido en la certificación de cargas y gravámenes emitida por el Registro de Títulos de La Vega, que omite el embargo precedente practicado por Manuel de Jesús Bergés, ahora recurrido, se corresponden más bien con la cuestión establecida en el artículo 717 del Código de Procedimiento Civil, según el cual “La adjudicación no transmite al adjudicatario más derechos a la propiedad, que los que tenía el embargado. No obstante, nadie podrá turbar al adjudicatario en el goce de la propiedad por una demanda en resolución, cuyo fundamento sea la falta de pago del importe de las antiguas enajenaciones, a menos que se hubiere notificado, antes de la adjudicación, en la secretaría del tribunal”; que el crédito cuya persecución fue iniciada por el recurrido, no puede turbar los efectos de una sentencia de adjudicación a favor del adjudicatario, puesto que al tratarse de antiguas enajenaciones o deudas, debieron ser presentadas a pena de caducidad, bajo el método y plazos previstos en el artículo 728 del Código de Procedimiento Civil, o sea, antes de la lectura del pliego de condiciones, no como procedió el actual recurrido, mediante la vía de una demanda principal en nulidad de sentencia de adjudicación, la que fue erróneamente admitida por los jueces del fondo, desconociendo así que tales irregularidades quedaron cubiertas con la adjudicación del inmueble embargado;

Considerando, que, finalmente, como la sentencia de adjudicación inmobiliaria pone término a la facultad de demandar las nulidades de procedimiento, como las alegadas por el recurrido, la única posibilidad de atacar esa sentencia, resultante de tal procedimiento ejecutorio, era en efecto mediante una acción principal en nulidad, como ha sido hecho en la especie, pero cuyo éxito depende, no de las argumentaciones expuestas por el ahora recurrido, sino de haber probado que un vicio de forma se había cometido al procederse a la subasta, en el modo de recepción de las pujas, o que la adjudicataria había descartado a posibles licitadores, valiéndose de maniobras tales como dádivas, promesas o amenazas, o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del Código de Procedimiento Civil, nada de lo cual fue aducido ni mucho menos probado en el caso por el demandante original, actual recurrido; que, en cualquier eventualidad, si se advirtiera que los actos procedimentales pudieran ser ineficaces, tal hecho no implicaría la nulidad del embargo en los casos que hubieren varios embargantes, o si existiesen acreedores inscritos o dispensados de la inscripción, o si la adjudicación ha sido efectuada, como en el caso ocurrente; que, en tal posibilidad, los interesados no podrían perseguir más que la reparación de eventuales daños y perjuicios contra el persiguiendo que ha embargado mediante un procedimiento irregular;

Considerando, que, por las razones antes expuestas, ha quedado evidenciado que la corte *a qua* al decidir en la forma en que lo hizo incurrió en las violaciones denunciadas por el recurrente en los medios de casación bajo examen, por lo que procede casar la sentencia impugnada sin necesidad de examinar los demás medios de casación propuestos.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 34, dictada el 31 de marzo de 2005, por la Cámara Civil

y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuya parte dispositiva ha sido copiada en otra parte de la presente decisión, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Dr. José Abel Deschamps Pimentel, abogado de la parte recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 30 de agosto de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz y Pilar Jiménez Ortiz. 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.