Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 27 de noviembre de 2003.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Banco de Reservas de la República Dominicana (Banreservas).
Abogados:	Dres. M. A. Báez Brito y Miguel A. Báez Moquete.
Recurrido:	Corporación de la Zona Industrial de Santo Domingo Este, C. por A. (Hainamosa).
Abogado:	Dr. José Ramón Frías López.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 31 de enero de 2018.
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 Banco de Reservas de la República Dominicana (Banreservas), entidad autónoma del Estado Dominicano, regida por las disposiciones de la Ley núm. 6133 de fecha 7 de diciembre de 1962, con domicilio social en la Torre Banreservas, edificada en la intersección formada por la avenida Winston Churchill y la calle Porfirio Herrera, de esta ciudad, debidamente representada por su administrador general, Manuel Antonio Lara Hernández, cuyas generales no constan en el expediente, contra la sentencia civil núm. 702, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 27 de noviembre de 2003, ahora impugnada, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto contra la Sentencia civil No. 243, de fecha 27 de noviembre de 2003, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 19 de diciembre de 2003, suscrito por los Dres. M. A. Báez Brito y Miguel A. Báez Moquete, abogados de la parte recurrente, Banco de Reservas de la República Dominicana (Banreservas), 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 20 de enero de 2004, suscrito por el Dr. José Ramón Frías López, abogado de la parte recurrida, Corporación de la Zona Industrial de Santo Domingo Este, C. por A. (Hainamosa);

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 1 de junio de 2005, estando presentes los magistrados Rafael Luciano

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

Visto el auto dictado el 15 de enero 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, y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) con motivo de una demanda en nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario incoada por la Corporación de la Zona Franca Industrial de Santo Domingo Este, C. por A., Hainamosa, contra el Banco de Reservas de la República Dominicana e Inversiones Priive, C. por A., la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 037-2000-1116, de fecha 26 de abril de 2001, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "PRIMERO: SE PRONUNCIA el defecto contra la COMPAÑÍA INVERSIONES PRIIVE, C. POR A., parte no compareciente no obstante citación; SEGUNDO: SE ACOGEN en parte las conclusiones formuladas en audiencia por el BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, y en esa virtud, (a) SE LIBRA acta de que, "1. conforme al Artículo 2157 del Código Civil 'las inscripciones se cancelan por el consentimiento de las partes interesadas, que tengan capacidad para este objeto, o en virtud de una sentencia en última instancia, o pasada en autoridad de cosa juzgada'; 2. Que conforme a las disposiciones del Artículo 173 de la Ley de Registro de Tierras "el certificado de título, constituye una prueba que tiene que ser aceptada en todos los Tribunales de la República, con respecto de su contenido, tanto desde el punto de vista relativo al derecho de propiedad, como de aquellos hechos y circunstancias que para ser oponibles a terceros, deben ser regularmente inscritos en las Oficinas del Registro de Títulos correspondiente; 3.- Que conforme a las disposiciones del artículo 1165 del Código Civil las Convenciones solamente producen efectos entre las partes contratantes, no son oponibles a terceros, tanto los actos de carácter convencional como aquellos que son el resultado de una acción en justicia, que tipifica la existencia de una (sic) contrato judicial, por lo que, una sentencia en la cual el concluyente Banco de Reservas de la República Dominicana, no es parte, como lo es la rendida por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha Julio 6 1999, resulta ser para el concluyente 'res inter alios acta'; 4. Que conforme los documentos depositados por el concluyente, Banco de Reservas de la República Dominicana, se comprueba que una vez realizada la transferencia del derecho de propiedad de la parcela indicada, a favor de la sociedad de comercio por acciones Inversiones Priive, C. por A. e inscritas las hipotecas, la demandante, Corporación de la Zona Franca Industrial Santo Domingo Este, C. por A. (HAINAMOSA), solicitó y obtuvo del Registrador de Títulos del Distrito Nacional, la inscripción del privilegio del vendedor no pagado, lo cual significa la existencia de un reconocimiento de la venta otorgada a favor de Inversiones Priive, C. por A."; (b) En consecuencia, SE RECHAZA en todas sus partes la demanda incidental en nulidad de embargo inmobiliario intentada por la CORPORACIÓN DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE SANTO DOMINGO ESTE, C. POR A. (HAINAMOSA) contra el BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, denunciada a la COMPAÑÍA INVERSIONES PRIIVE, C. POR A., según acto No. 2917-00 de fecha 25 de septiembre del 2000 instrumentado por el Ministerial José Alberto Reyes M., Alguacil Ordinario de la Octava Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por improcedente e infundada, según las razones expresadas en el cuerpo de esta sentencia: (c) CONDENA a la CORPORACIÓN DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL SANTO DOMINGO ESTE. C. POR A., (HAINAMOSA) al pago de las costas; TERCERO: SE ORDENA la subasta y adjudicación del inmueble embargado, conforme a las disposiciones del Artículo 729 del Código de Procedimiento Civil"; b) no conforme con dicha decisión, la Corporación de la Zona Franca Industrial de Santo Domingo Este, C. por A., Hainamosa, interpuso formal recurso de apelación contra la decisión antes descrita, mediante acto núm. 310-2001, de fecha 7 de mayo de 2001, instrumentado por el ministerial Antonio Acosta, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el cual fue resuelto por la sentencia civil núm. 702, de fecha 27 de noviembre de 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado

textualmente es el siguiente: "PRIMERO: RATIFICA el defecto contra la compañía INVERSIONES PRIIVE, C. POR A., por falta de comparecer; SEGUNDO: DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la CORPORACIÓN DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE SANTO DOMINGO ESTE, C. POR A., HAINAMOSA, contra la sentencia marcada con el número 037-2000-1116, dictada en fecha 26 de abril del año 2001, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Cuarta Sala; TERCERO: REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida, y en consecuencia; CUARTO: ACOGE, la demanda en nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario incoada por la CORPORACIÓN DE LA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE SANTO DOMINGO ESTE, C. POR A., HAINAMOSA, por los motivos expuestos precedentemente; QUINTO: CONDENA al BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA al pago de las costas del procedimiento en provecho del Dr. José Ramón Frías López, abogado, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte"**;**

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: "**Primer Medio**: Violación de las disposiciones del artículo 2157 del Código Civil; falsa aplicación de los artículos 1165, 1654 del Código Civil y 692 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Violación de los artículos 173 y 192 de la Ley de Registro de Tierras; falta de base legal";

Considerando, que en el desarrollo de sus dos medios de casación, reunidos para su examen por estar estrechamente vinculados, sostiene la parte recurrente, en síntesis: "que el 9 de abril de 1997, la actual recurrida, Corporación de la Zona Industrial de Santo Domingo Este, C. por A., vendió a la sociedad Inversiones Priive, C. por A., una porción de terreno con una extensión superficial de 5,000 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 1-B-Ref., del Distrito Catastral núm. 6, Distrito Nacional, conforme constancia de venta anotada en el certificado de título núm. 61-2671, expedido por el Registrado de Títulos del Distrito Nacional; que en ese contrato de venta se estipuló que la compradora no había pagado la totalidad del precio convenido, lo que originó que esta obtuviera un préstamo por parte de la recurrente, otorgando como garantía hipotecaria el inmueble vendido por la recurrida, por lo que procedió a tomar la inscripción de la hipoteca en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, librándose en su favor el correspondiente duplicado del acreedor hipotecario; que posteriormente, la vendedora demandó a su compradora en resolución del contrato de venta, la cual que fue acogida en primer grado conforme sentencia de fecha 6 de julio de 1999, la cual fue recurrida en tercería por la parte recurrente con la finalidad de evitar decisiones erróneas, el cual fue acogido por sentencia de fecha 25 de marzo de 2002, que declaró que la sentencia intervenida en la acción resolutoria no resultaba oponible a la recurrente, ya que no había sido puesta en causa en su calidad de acreedor hipotecario; que no obstante, la corte *a qua* establece en sus motivos que la resolución del contrato de referencia operaba de manera retroactiva, de manera que se considera que la cosa objeto del contrato nunca entró al patrimonio del comprador, sin embargo, el artículo 1165 del Código Civil establece un efecto relativo, por lo que el solo hecho de disponerse la resolución del contrato de venta que había generado a Inversiones Priive, C. por A., la calidad de propietaria del inmueble sobre el cual se materializó la constitución de la hipoteca, no podía o no debía llevar a la corte a declarar la nulidad del embargo inmobiliario; que se viola el artículo 1654 del Código Civil, desde el punto de vista relativo al efecto que produce la resolución del contrato de venta, pues en la especie en el momento en que le fue otorgada la hipoteca a Inversiones Priive, C. por A., esa entidad disponía de la calidad de propietaria, el inmueble estaba individualizado y aun cuando en ese momento no se hubiese realizado la inscripción de la hipoteca, no menos cierto es ya se había solicitado la inscripción del contrato de venta, y es con posterioridad cuando se publica en la forma de derecho la hipoteca contraída por la sociedad Inversiones Priive, C. por A., con el Banreservas; que se impone retener que la actual recurrida al readquirir el inmueble en virtud de la acción resolutoria por ella iniciada contra la deudora hipotecaria, no extingue el derecho de persecución a favor del acreedor hipotecario, pues su calidad no puede ser contestada, ya que fue otorgada por personas con calidad para ello, sobre un inmueble debidamente individualizado y por crédito otorgado concomitantemente con el otorgamiento de la garantía; que la corte declaró la nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario, porque a su decir, el inmueble no pertenece a la deudora, lo cual viola la ley y al mismo tiempo caracteriza un exceso de poder por desconocimiento de las reglas de la separación de los poderes; que la corte le restó valor probatorio al certificado de título, duplicado del acreedor hipotecario, tanto en lo relativo a su oponibilidad en todas las jurisdicciones como la correspondiente a su virtualidad como título, ya que dicho duplicado tiene el mismo valor y fuerza ejecutoria que el certificado de título original o en todo caso del

duplicado del dueño, debiendo ser respetados los derechos y créditos amparados en el mismo; que olvidó la corte al declarar la nulidad del procedimiento que el embargo fue seguido frente a un tercer adquiriente que personalmente no estaba obligado a la deuda, pero si constituyó dicho inmueble en garantía para el pago del crédito regularmente inscrito, y que conforme lo establecido por el legislador puede perseguir el acreedor y ejecutar en manos de quien se encuentre, sin importar el medio empleado para esa adquisición";

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación propuestos por la recurrente y para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos y jurídicos de tipo procesal que se derivan del fallo impugnado, a saber: a) que en fecha 9 de abril de 1997, la Corporación de la Zona Industrial de Santo Domingo Este, C. por A. Hainamosa, vendió a la entidad Inversiones Priive el inmueble descrito como: "una porción de terreno de 5,000 metros cuadrados, amparado en el Certificado de Título 61-2617", en el cual consta que el precio había sido fijado en la suma de ocho millones de pesos (RD$ 8,000,000.00), de los cuales fueron pagados tres millones (RD$ 3,000,000.00) a la firma de este acuerdo, y el resto sería pagado por el comprador dentro de los 90 días de la suscripción del mismo; b) que en fecha 12 de septiembre de 1997, Inversiones Priive, C. por A., suscribió un contrato de préstamo con el Banco de Reservas de la República Dominicana, en el cual dio en garantía el inmueble que había adquirido en compra y justificando su derecho de propiedad en el contrato de venta antes descrito, según la cláusula octava, párrafo I; c) que en el certificado de título núm. 61-2671, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional a nombre de la entidad Inversiones Priive, C. por A., respecto al inmueble de que se trata, existen las anotaciones núms. 12 y 13, relativas a las hipotecas en primer y segundo rango consentidas a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana, las cuales fueron inscritas en fecha 6 de octubre de 1997; d) que el 2 de diciembre de 1998, la Corporación de la Zona Industrial de Santo Domingo Este, C. por A., solicitó al Registrador de Títulos la inscripción del privilegio del vendedor no pagado; e) que la vendedora no pagada, Corporación de la Zona Industrial de Santo Domingo Este, C. por A., interpuso una demanda en resolución del contrato de compraventa de fecha 9 de abril de 1997, la cual fue acogida en primer grado mediante sentencia núm. 4803-98, de fecha 6 de julio de 1999; f) que la entidad Inversiones Priive, C. por A., interpuso recurso de apelación contra la sentencia que ordenó la resolución del contrato de compraventa, el cual fue declarado inadmisible en fecha 12 de abril de 2000, mediante sentencia núm. 213; g) que en fecha 28 de junio de 2002, el acreedor hipotecario, Banco de Reservas de la República Dominicana notificó mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario a la deudora, entidad Inversiones Priive, C. por A., mediante acto núm. 560-2000, instrumentado por la ministerial Clara Morcelo, alguacil de estrado de la Corte de Apelación de Trabajo del Distrito Nacional; h) que en efecto, el 10 de agosto de 2000, el acreedor embargó inmobiliariamente el inmueble que le había sido dado en garantía hipotecaria por la entidad Inversiones Priive, C. por A.; i) que en curso de dicho embargo, la Corporación de la Zona Industrial de Santo Domingo Este, C. por A., demandó incidentalmente la nulidad del procedimiento, fundamentada esencialmente en la sentencia que declaró la resolución del contrato de compraventa, la cual fue rechazada en primer grado; j) no conforme con dicha decisión, el persiguiente interpuso recurso de apelación, el cual fue acogido por la corte *a qua*, y consecuentemente revocó la sentencia de primer grado y dispuso la nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario, mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la alzada para forjar su religión del asunto estableció en la sentencia impugnada lo siguiente: "que conforme con la documentación descrita precedentemente, la acreedora hipotecaria, Banco de Reservas de la República Dominicana, otorga a la también recurrida, Inversiones Priive, S. A., un préstamo, teniendo sólo a la vista un contrato de compra del inmueble que servía de garantía al indicado préstamo contrato, en el cual se hacía constar que el precio de venta no se había pagado, información contractual que le permitió a la acreedora hipotecaria determinar que le inmueble objeto de la hipoteca estaba gravada con el privilegio del vendedor no pagado es decir, que la institución crediticia al momento de otorgar el préstamo tenía pleno conocimiento de que estaba recibiendo en garantía un inmueble afectado por el privilegio del vendedor no pagado, y, en tal sentido no puede alegar ignorancia del mismo; que de acuerdo con lo establecido por el artículo 2108 del Código Civil, no es necesario que el vendedor no pagado inscriba su privilegio, ya que esta inscripción es automática y se produce en el momento en que se procede a ejecutar el contrato por ante el Registrador de Títulos; que de acuerdo con la certificación expedida en fecha 8 de marzo del año 1999 por el Registrador de

Títulos del Distrito Nacional, entre las cargas que afectan al inmueble de referencia se encuentra el privilegio del vendedor no pagado, cuya beneficiaria es la actual recurrente; que el procedimiento de embargo inmobiliario fue iniciado en fecha 10 de agosto del 2000, según consta en la sentencia recurrida es decir, con posterioridad a la fecha de la certificación que fue descrita en el párrafo anterior; mientras que el artículo 1654 del Código Civil establece que el vendedor tiene derecho a demandar la resolución del contrato de venta si el comprador no paga el precio; que el artículo 692 del Código de Procedimiento Civil, le reconoce al vendedor no pagado el derecho de demandar la resolución del contrato de venta, siempre y cuando lo haga antes de que se produzca la adjudicación; que hasta la fecha no se ha producido en la especie la adjudicación del inmueble embargado; que la actual recurrente amparándose en su calidad de titular del privilegio del vendedor no pagado, demandó la resolución del contrato de venta de referencia en fecha 10 de junio del año 1998, es decir, en tiempo oportuno; que habiéndose iniciado la demanda en resolución de contrato de venta por falta de pago, la misma fue acogida, mediante la sentencia descrita anteriormente; que la resolución de un contrato de ejecución inmediata como el de la especie opera de manera retroactiva y las cosas vuelven a su estado original, es decir, el vendedor vuelve a recuperar la cosa y el comprador el precio pagado, para el caso de que se haya ejecutado, de manera que se considera que la cosa objeto del contrato nunca entró al patrimonio del comprador; que conforme lo expuesto en los párrafos anteriores, el procedimiento de embargo inmobiliario debió ser declarado nulo por el tribunal *a quo* ya que, fue hecho en relación a un inmueble que no le pertenece al deudor; que por tales motivos procede revocar en todas sus partes la sentencia recurrida, y en consecuencia acoger la demanda original ordenando la nulidad del procedimiento de embargo";

Considerando, que la transcripción de los motivos en que la corte *a qua* sustentó su decisión, pone de relieve que, para revocar la sentencia de primer grado y acoger la demanda incidental en nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario iniciado por la hoy recurrente, sostuvo, en esencia, dos motivos, a saber: a) que la acreedora hipotecaria otorgó a la deudora un préstamo y recibió en garantía un inmueble teniendo a la vista únicamente un contrato de venta, en el cual constaba que parte del precio pactado para la compraventa quedaba pendiente de pago, lo que le permitió determinar que el inmueble estaba afectado con el privilegio del vendedor no pagado, por lo cual no podía alegar ignorancia, pues el artículo 2108 del Código Civil, establece que no es necesario que la vendedora inscriba su privilegio, ya que la referida inscripción es automática y se produce en el momento en que se procede a ejecutar el contrato por ante el Registrador de Títulos; y b) que el vendedor no pagado demandó la resolución del contrato de compraventa en fecha 10 de junio de 1998, antes de que se produjera la adjudicación del inmueble, tal como se lo permiten los artículos 1654 del Código Civil y 692 del Código de Procedimiento Civil, por lo que al haber sido acogida y por el efecto retroactivo que comporta, las cosas vuelven a su estado original, esto es, el vendedor recuperar la propiedad de la cosa y el comprador el precio pagado, para el caso de que se haya ejecutado, por lo que se considera que la cosa nunca entró al patrimonio del comprador, de ahí que el embargo inmobiliario iniciado por el banco resulta nulo por recaer sobre un inmueble que no le pertenece al deudor;

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

Considerando, que en este caso, si bien es cierto que en el contrato de venta suscrito entre la Corporación de la

Zona Industrial de Santo Domingo Este, C. por A., e Inversiones Priive, C. por A., se estableció la existencia de una deuda pendiente de cinco millones de pesos (RD$ 5,000,000.00), pagadera en el término de noventa (90) días a partir de la fecha de la suscripción del convenio y que dicho acto fue inscrito por ante el Registrador de Títulos, no consta que, en cambio, el privilegio del vendedor no pagado haya sido inscrito en el registro correspondiente a solicitud de la vendedora o de oficio por el Registrador, situación que conforme ha sido establecido, resultaba imperante para que fuese de conocimiento del tercero, en este caso, el Banco de Reservas de la República Dominicana, que el inmueble que se le daba en garantía del préstamo otorgado se encontraba afectado con el referido privilegio a favor de la hoy recurrida; que en ese orden de ideas, fue con posterioridad a la inscripción de la hipoteca consentida por la compradora que el privilegio fue inscrito a instancia de la vendedora, por lo que contrario a lo establecido por la corte *a qua*, en este caso no es válido dar por hecho de manera incuestionable que el banco ejecutante estaba en pleno conocimiento de que el inmueble que le fue dado en garantía estaba afectado con el privilegio del vendedor no pagado;

Considerando, que el hecho de que el vendedor privilegiado no tomara la inscripción correspondiente previo a que el banco acreedor otorgara el préstamo y que le fuese dado en hipoteca el inmueble de que se trata, no le hacía perder a este su derecho de demandar en resolución del contrato de venta en procura de recobrar el inmueble, en los términos del artículo 1654 del Código Civil, a cuyo tenor: "Si el comprador no paga el precio, puede pedir el vendedor la rescisión de la venta"; que el artículo 692 del Código de Procedimiento Civil, establece: "Si entre los acreedores inscritos se encontrare el vendedor del inmueble embargado se hará la intimación a este acreedor, a falta de domicilio elegido por él, en su domicilio real siempre que lo tuviere en el territorio dominicano. Esta intimación contendrá la cláusula de que, a falta de formular su demanda en resolución y notificarla en la secretaría antes de la adjudicación, perderá definitivamente, con respecto al adjudicatario, el derecho de hacerla pronunciar";

Considerando, que en este caso, la demanda en resolución del contrato de venta fue interpuesta por la vendedora, hoy recurrida, previo a que se iniciara el procedimiento de embargo inmobiliario ejercido por el ahora recurrente en fecha 10 de agosto de 2000, según el acto del proceso verbal de embargo, la cual fue acogida también con antelación, conforme sentencia núm. 4803, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera

Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 6 de julio de 1999, cuyo recurso de apelación fue declarado inadmisible mediante la decisión núm. 213, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en fecha 12 de abril de 2000, situación que conllevaba, tal como sostuvo la corte *a qua*, que las cosas fueran repuestas retroactivamente a como se encontraban previo al contrato de venta, pasando así nueva vez la propiedad al vendedor libre de todas las cargas posteriores a la venta, como sucede con la hipoteca consentida a favor del hoy recurrente, convirtiéndose dicha empresa, por consiguiente, en una acreedora quirografaria;

Considerando, que el artículo 2125 del Código Civil prevé que: "Los que no tienen sobre el inmueble sino un derecho suspendido por una condición, o resoluble en determinados casos, o que esté sujeto a rescisión, no pueden consentir sino una hipoteca que esté sometida a las mismas condiciones o a la misma rescisión"; como sucedía en la especie, ya que la compradora, entidad Inversiones Priive, C. por A., tenía sobre el inmueble que otorgó en garantía a la recurrente un derecho sujeto a resolución en caso de incumplimiento a alguna de las obligaciones contraídas en el contrato de compraventa suscrito con la recurrida, lo que provocaba que la hipoteca consentida estuviera sometida a la misma condición, esto es, a la

posibilidad de retrotraerla por efecto de la resolución, si ha lugar, lo que efectivamente aconteció;

Considerando, que en definitiva, aunque parte del razonamiento decisorio de la corte *a qua* resultaba erróneo, la sentencia contiene otros motivos que resultan suficientes y que legitiman la decisión de anular el procedimiento de embargo inmobiliario, ya que, como fue explicado anteriormente, por efecto de la resolución del contrato de compraventa que fue declarada a favor de la vendedora no pagada, hoy recurrida, esta recuperó la propiedad del inmueble libre de cargas y gravámenes, lo cual se hizo pronunciar inclusive antes de que iniciara el procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por el banco recurrente, de ahí que ciertamente la ejecución afectó un

inmueble que no pertenecía al deudor; que en ese sentido, contrario a lo alegado por la parte recurrente, al fallar en este sentido la corte no incurrió en los vicios denunciados, motivo por lo que los medios analizados deben ser desestimados y, con ello, el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el Banco de Reservas de la República Dominicana, contra la sentencia civil núm. 702, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 27 de noviembre de 2003, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Banco de Reservas de la República Dominicana, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. José Ramón Frías López, abogado de la parte recurrida, 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 31 de enero de 2018, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario V., 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.