

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís, del 16 de diciembre de 2003.

Materia: Civil.

Recurrente: Agro Cítrico Ensueño, S. A.

Abogado: Dr. José Menelo Núñez Castillo.

Recurrido: Banco de Reservas de la República Dominicana.

Abogados: Dres. M. A. Báez Brito y Miguel A. Báez Moquete.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

Audiencia pública del 28 de marzo 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 la compañía Agro Cítrico Ensueño, S. A., constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en la avenida Núñez de Cáceres núm. 106 de esta ciudad, debidamente representada por Ramón Aníbal Páez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-096551-5, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia núm. 844-03, de fecha 16 de diciembre de 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto de la República, el cual termina: “Único: Que procede rechazar el recurso de casación, interpuesto contra la sentencia No. 844-03, en fecha 16 de diciembre del 2003 del, (sic), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 13 de enero de 2004, suscrito por el Dr. José Menelo Núñez Castillo, abogado de la parte recurrente, Compañía Agro Cítrico Ensueño, S. A.;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 2 de abril de 2004, suscrito por los Dres. M. A. Báez Brito y Miguel A. Báez Moquete, abogados de la parte recurrida, Banco de Reservas de la República Dominicana;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 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 19 de noviembre de 2008, estando presentes los magistrados Rafael

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

Visto el auto dictado el 5 de marzo de 2018, 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 Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, de fecha 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, revelan que con motivo de la demanda incidental en nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario incoada por la compañía Agro Cítrico Ensueño, S. A., contra el Banco de Reservas de la República Dominicana, en ocasión del embargo inmobiliario abreviado perseguido por el banco demandado en perjuicio de la demandante, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, dictó el 16 de diciembre de 2003, la sentencia núm. 844-03, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: **“PRIMERO: RECHAZA por improcedentes y mal fundados (sic) el medio de inadmisión presentado por la parte persiguiendo y actual demandada, BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, respecto de la presente demanda en nulidad de embargo inmobiliario de la cual se trata, por las razones que se indican en el cuerpo de la presente sentencia; SEGUNDO: RECHAZA en todas sus partes, en cuanto al fondo, las pretensiones de nulidad de los procedimientos de expropiación forzosa iniciados por el BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, mediante el acto número 994-2003 de fecha 22 de octubre del año 2003, del ministerial Ramón Villa, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, planteadas por la empresa demandante, AGROCÍTRICO ENSUEÑO, S. A., por improcedentes y mal fundadas; TERCERO: DISPONE la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que contra ella se interponga; CUARTO: CONDENA a la empresa demandante, AGROCÍTRICO ENSUEÑO, S. A., al pago de las costas del procedimiento, sin distracción”;**

Considerando, que la parte recurrente no intitula los medios de casación en que sustenta su recurso pero los desarrolla en conjunto en su memorial de casación;

Considerando, que procede ponderar en primer término por su carácter perentorio el medio de inadmisión planteado por el recurrido, alegando que su contraparte se limitó a presentar en su memorial una serie de hechos y circunstancias pero no precisó cuál es el texto legal que alegadamente fue violado en la sentencia, incumpliendo el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008;

Considerando, que del análisis realizado sobre el contenido del memorial de casación, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, ha podido verificar, que contrario a lo alegado, la parte recurrente sí desarrolló de manera atendible las violaciones que atribuye a la sentencia impugnada, las cuales consisten en esencia, en la errónea interpretación de los documentos de la causa y de los artículos 170 y 173 del Código de Procedimiento Civil, así como en la insuficiencia de motivos, por lo que procede desestimar el medio de inadmisión examinado;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* interpretó erróneamente los documentos de la causa y los artículos 170 y 173 de la Ley de Registro de Tierras e inobservó las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil porque consideró que el procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por su contraparte únicamente estaba sustentado en el duplicado del acreedor hipotecario emitido a su favor con lo cual desconoció que dicho documento tenía su origen en el contrato de hipoteca cuya validez fue cuestionada a través de su demanda incidental por haber sido suscrito por una persona sin poder para comprometer el patrimonio de la recurrente, con lo cual omitió estatuir sobre los aspectos esenciales de su demanda;

Considerando, que del examen del fallo atacado se advierte lo siguiente: a) en fecha 20 de enero de 2000, el Banco de Reservas de la República Dominicana, en calidad de acreedora, Juan Arturo Guillén Pacheco, en calidad

de deudor y Agro Cítrico Ensueño, S.A., en calidad de fiadora real, representada en dicho contrato por Juan Arturo Guillén Pacheco, suscribieron un contrato de préstamo hipotecario, mediante el cual se consintió una hipoteca a favor del banco acreedor sobre una extensión superficial de 59 áreas, 77 centiáreas y 10 decímetros cuadrados sobre la parcela núm. 228-D, del Distrito Catastral núm. 23-3, del municipio Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, amparada en el certificado de título núm. 98-317, propiedad de Agro Cítrico Ensueño, S.A.; b) en fecha 22 de octubre de 2003, el Banco de Reservas de la República Dominicana notificó un mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario a la entidad Agro Cítrico Ensueño, S.A., mediante acto núm. 994-2003, instrumentado por el ministerial Ramón Villa, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, con el cual dio inicio a un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado en perjuicio de su requerida; c) en fecha 24 de octubre de 2003, Agro Cítrico Ensueño, S.A., interpuso una demanda incidental en nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario sobre el fundamento de que Juan Arturo Guillén Pacheco actuó en nombre de la empresa Agro Cítrico Ensueño, S.A., en el préstamo hipotecario suscrito entre las partes en virtud de un poder que le fuera otorgado por Rafael Aníbal Páez a pesar de que dicho señor no era propietario del inmueble, ni era accionista de la empresa, ni contaba con el consentimiento del Consejo de Administración de la compañía ni de ningún otro de sus órganos para autorizar la referida operación, por lo que tanto el referido poder como el contrato hipotecario ejecutado carecían de validez; d) la indicada demanda fue rechazada mediante sentencia hoy impugnada en casación;

Considerando, que el tribunal *a quo* sustentó su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: “que luego de un minucioso examen de los documentos que reposan en el expediente, este tribunal ha podido establecer: a) Que la nulidad de embargo que ha sido planteada por la parte demandada se sustenta, básicamente, en el hecho de que los actuales procedimientos de embargo (sic) inmobiliarios se encuentran sustentados en un contrato de préstamo hipotecario de fecha 20 del mes de enero del año 2000, intervenido entre, de una parte, el BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, como parte acreedora, y de la otra parte, el ingeniero JUAN ARTURO GUILLÉN PACHECO y la sociedad de comercio AGROCÍTRICO ENSUEÑO, S.A., como partes deudoras, legalizado dicho contrato, por ante el doctor Miguel Reyes García, notario público de los del número para el municipio de San Pedro de Macorís, en virtud del cual los señalados deudores consintieron una hipoteca convencional en primer rango por la suma de ochocientos mil pesos dominicanos (RD\$8,000.00) (sic), con intereses convencionales de un doce por ciento (12%), sobre el inmueble descrito en parte anterior de la presente sentencia, para seguridad y garantía del pago, tanto del capital adeudado, como de los intereses, comisiones y demás obligaciones que en virtud del indicado contrato hayan asumido los deudores; b) Que en el expediente relativo a la presente demanda incidental reposa depositada una fotocopia del referido contrato de préstamo hipotecario que ha sido suscrito en fecha 20 de enero del año dos mil (2000), cuya validez, tanto del contrato de préstamo hipotecario en cuestión como del poder otorgado al señor Juan Arturo Guillén Pacheco por parte del señor Rafael Aníbal Páez, esta Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís ha fijado ya su posición, al dictar su sentencia definitiva número 581-01, de fecha 4 del mes de septiembre del año 2001; que según aparece escrito en reverso del duplicado del Certificado de Título No. 98-317, expedido a nombre de la empresa Agrocítrico Ensueño, S.A., la señalada hipoteca convencional fue inscrita por el Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, el día 15 de marzo del año 2000, bajo el número 1376, folio 344, del Libro de Inscripciones No. 44; que tal como lo señala la parte persiguiendo y actual demandada, en el caso que se examina no se está ejecutando otro documento que no sea el Certificado de Título No. 98-317, duplicado del Acreedor Hipotecario, cuyo efecto de oponibilidad lo reglamenta el artículo 173 de la ley de Registro de Tierras, que dispone: ‘El Certificado Duplicado de Título o la constancia que se expida en virtud del artículo 170, tendrán fuerza ejecutoria y se aceptarán en todos los tribunales de la República como documentos probatorios de cuantos derechos, acciones y cargas aparezcan en ellos, salvo lo que se expresa en el artículo 195 de esta ley’; que los artículos 173 y 219 de la Ley de Registro de Tierras atribuyen a los duplicados de Certificados de Títulos o a las constancias expedidas a los acreedores privilegiados o hipotecarios, fuerza ejecutoria y el carácter de documento probatorio de cuantos derechos, acciones y cargas aparezcan en él, sin distinguir el momento de su expedición ni la naturaleza del negocio jurídico que le sirve de base. que del estudio de los documentos sometidos a la apreciación del juez, este tribunal ha podido comprobar que la parte persiguiendo, ahora demandada, no ha incurrido en vicios o irregularidades intrínsecas o extrínsecas sino ha cumplido fielmente

con todas y cada una de las formalidades exigidas por la ley, al trabar el embargo inmobiliario del cual se trata; (...) que la parte demandante no ha podido probar de modo alguno la existencia de agravios en su contra, o lesión alguna a su sagrado derecho de defensa derivados de la instrumentación del acto número 994-2003 de fecha 22 de octubre del año 2003, del ministerial Ramón Villa, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, cuya nulidad invoca; que en las condiciones anteriormente expuestas, procede rechazar la petición de nulidad de las persecuciones, planteada por la parte embargada sobre fundamento inadecuado”;

Considerando, que los motivos transcritos revelan que el tribunal *a quo* rechazó la demanda en nulidad de embargo inmobiliario sustentada en la falta de poder de la persona que consintió la hipoteca, sin valorar la validez del referido contrato de hipoteca, fundamentándose en que ya había fijado su postura al respecto mediante sentencia núm. 581-01, del 4 de septiembre de 2001, porque el título que se estaba ejecutando mediante dicho procedimiento no era otro que el duplicado del acreedor hipotecario emitido a favor del embargante y además porque la parte embargante había cumplido las formalidades exigidas para trabar el procedimiento de embargo de que se trata sin que a su vez, la parte embargada haya demostrado la existencia de ningún agravio que lesione su derecho de defensa;

Considerando, que en primer lugar, cabe destacar que la nulidad invocada en la especie era una nulidad de fondo sustentada en la falta de poder de la persona que consintió la hipoteca a favor del banco acreedor y no en el incumplimiento de las formalidades legales propias del procedimiento de embargo inmobiliario, por lo que su pronunciamiento no estaba sujeto a la comprobación de la existencia de un agravio al tenor de lo establecido en el artículo 41 de la Ley núm. 834-78, del 15 de julio de 1978;

Considerando, que en segundo lugar, es preciso puntualizar que si bien es cierto que la hipoteca convencional de un inmueble es un derecho real inmobiliario, indivisible, especial y accesorio, que debe ser registrado para su ejecución debido a que su existencia y titularidad es acreditada por el certificado de título de conformidad con lo establecido en los artículos 185 y 186 de la antigua Ley núm. 1542, sobre Registro de Tierras, aplicable en la especie a cuyo tenor: “Después que un derecho ha sido objeto del primer registro, cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con esos mismos derechos solamente surtirá efecto, de acuerdo con esta Ley, desde el momento en que se practique su registro en la oficina del Registrador de Títulos correspondiente. En consecuencia, están sujetos a la formalidad del registro, y desde entonces son oponibles a terceros: a) Todo acto convencional que tenga por objeto: enajenar, ceder o en cualquier forma traspasar derechos registrados; todo acto constitutivo de hipoteca, privilegio, arrendamiento, servidumbre, usufructo, anticresis u otro gravamen legalmente establecido; y todo acto que implique descargo, cancelación, renuncia, limitación o reducción de esos mismos derechos; u) Toda sentencia, auto, decisión o resolución irrevocable dictada por cualquier Tribunal o Corte que tenga por objeto: adjudicar, traspasar, partir, subdividir, gravar, restringir, liberar, reducir o extinguir derechos registrados; c) Deberán igualmente registrarse, los actos de embargo, las denuncias de los mismos y los demás actos relacionados con dicho procedimiento, cuya inscripción, anotación o mención es exigida por la ley para los inmuebles no registrados”, lo cual se robustece con las disposiciones de los artículos 173 y 174 de esa misma ley que preceptuaban que: “El Certificado duplicado del Título o la constancia que se expida en virtud del artículo 170, tendrán fuerza ejecutoria y se aceptaran en todos los Tribunales de la República como documentos probatorios de cuantos derechos, acciones y cargas aparezcan en ellos, salvo lo que se expresa en el artículo 395 de esta Ley. En los terrenos registrados de conformidad con esta Ley no habrá hipotecas ocultas: en consecuencia, toda persona a cuyo favor se hubiere expedido un Certificado de Título, sea en virtud de un Decreto de Registro, sea de una Resolución del Tribunal Superior de Tierras, sea en ejecución de un acto traslativo de propiedad realizado a título oneroso y de buena fe, retendrá dicho terreno libre de las cargas y gravámenes que no figuren en el Certificado”, no menos cierto es que conforme a los artículos 2114 y siguientes del Código Civil, las hipotecas no se adquieren mediante el registro, sino en virtud de una disposición legal, de una sentencia o de una convención, que son los actos que anteceden y avalan el registro hipotecario; que, en consecuencia, es evidente que cuando se trata de una hipoteca convencional, como sucede en la especie, la validez de la inscripción hipotecaria realizada ante el registrador de títulos está indisolublemente vinculada a la validez del contrato mediante el cual dicha hipoteca fue consentida;

Considerando, que en tercer lugar, también debe señalarse que si bien el tribunal *a quo* afirma que ya había fijado su posición respecto de la validez del contrato de hipoteca mediante la sentencia núm. 581-01, del 4 de septiembre de 2001, sin detallar los fundamentos jurídicos de la referida postura, tal manifestación no eximía a esa jurisdicción de pronunciarse al respecto en curso de esta demanda puesto que según consta en las páginas 6 y 7 de la sentencia impugnada la mencionada sentencia fue dictada en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario distinto al actual;

Considerando, que en consecuencia, a juicio de esta jurisdicción, el juzgado *a quo* no podía juzgar la demanda interpuesta en la especie sin valorar si la hipoteca cuestionada había sido consentida por una persona con capacidad para enajenar el inmueble gravado, como lo exige el artículo 2124 del Código Civil, o en su defecto por un representante apoderado por quien ostente dicha capacidad, porque este era el punto decisivo de la referida litis, resultando evidente que al prescindir de esa valoración dicho juzgado realizó una deficiente apreciación de los hechos y una infundada aplicación del derecho, incurriendo así en las violaciones denunciadas en su memorial de casación por la parte recurrente, motivo por el cual procede acoger el presente recurso y, casar la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que de conformidad con el artículo 65, numeral tercero de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del proceso.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia núm. 844-03, dictada el 16 de diciembre de 2003, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, cuya parte dispositiva figura copiada en otra parte de la presente decisión, y envía el asunto por ante Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

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 en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de marzo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

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