
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 26 de septiembre de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Mirella Altagracia Solís Castillo.

Abogado: Dr. Alexander E. Soto Ovalles.

Recurrido: Víctor Manuel Tavárez Castellanos.

Abogado: Lic. Ramón Antonio Peña de Jesús.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 30 de mayo 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 Mirella Altagracia Solís Castillo, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0023163-6, domiciliada y residente en la calle Dres. Mallens 234, Edif. Matilde 111, apto. 1B, sector Arroyo Hondo de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 643, de fecha 26 de septiembre de 2006, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones el Lcdo. Ramón Antonio Peña de Jesús, abogado de la parte recurrida, Víctor Manuel Tavárez Castellanos;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, 'Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación'";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 19 de febrero de 2007, suscrito por el Dr. Alexander E. Soto Ovalles, abogado de la parte recurrente, Mirella Altagracia Solís Castillo, 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 16 de marzo de 2007, suscrito por el Dr. Ramón Antonio Then de Jesús y los Lcdos. Cristina Altagracia Payano Ramírez y Raúl Ortiz Reyes, abogados de la parte recurrida, Víctor Manuel Tavárez Castellanos;

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 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 31 de marzo de 2010, 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 7 de mayo 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 Pilar Jiménez Ortiz y Manuel Alexis Read 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. 926-35, 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 consta: a) con motivo de un recurso de tercería incoada por Víctor Manuel Tavárez Castellanos, contra la Constructora Maripili, S. A., y Mirella Solís Castillo, la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 21 de octubre de 2002, la sentencia relativa al expediente núm. 531-1998-6726, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Rechaza el fin de inadmisión propuesto por CRÉDITOS Y VALORES, S. A., por lo ya expuesto; **SEGUNDO:** Declara regular y válida en cuanto a la forma las intervenciones forzosas; **TERCERO:** Declara regular y válida en cuanto a la forma el recurso de tercería; **CUARTO:** Acoge, en cuanto al fondo el recurso de tercería, y en consecuencia: A) Anula la sentencia de adjudicación No. 597, de fecha 16 de marzo de 1993, dictada por la Quinta Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos ya indicados; B) Rechaza las conclusiones de los interventores, la adjudicataria MIRELLA ALTAGRACIA SOLÍS CASTILLO y de la recurrida Constructora MARIPILI, S. A., por lo ya expuesto; **QUINTO:** se condena al pago de las costas a constructora MARIPILI, S. A., MIRELLA ALTAGRACIA SOLÍS CASTILLOS, CRÉDITOS Y VALORES, S. A., y al DR. PEDRO RAMÍREZ, a favor y provecho del abogado del recurrente DR. RAMÓN ANTONIO THEN DE JESÚS”; b) no conformes con dicha decisión interpusieron formales recursos de apelación contra la sentencia antes indicada, José Amelio Cruz, mediante acto núm. 033-2003, de fecha 17 de diciembre de 2002, instrumentado por el ministerial Juan Pablo Caraballo, alguacil ordinario de la Sala No. 1, de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; Mirella Altagracia Solís Castillo, mediante acto núm. 1216-02, de fecha 13 de diciembre de 2012, instrumentado por el ministerial Juan Pablo Caraballo, alguacil de ordinario de la Sala No. 1, de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; Víctor Manuel Tavárez Castellanos, mediante acto núm. 2150-03, de fecha 14 de mayo de 2003, instrumentado por el ministerial José Alberto Reyes M., alguacil de ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; Pedro Milcíades E. Ramírez M., mediante acto núm. 44-03, de fecha 16 de enero de 2003, instrumentado por el ministerial Rafael Soto, alguacil de ordinario del Juzgado de Trabajo; Créditos & Valores, S. A. (CREDIVASA), mediante acto núm. 1217-2002, de fecha 13 de diciembre de 2002, instrumentado por el ministerial Juan Pablo Caraballo, alguacil de ordinario de la Sala No. 1, de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resueltos dichos recursos mediante la sentencia civil núm. 643, de fecha 26 de septiembre de 2006, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** PRONUNCIAN el defecto contra la parte intimada en la presente instancia, CONSTRUCTORA MARIPILI, S. A., por falta de comparecer; **SEGUNDO:** DECLARA, buenos y validos en cuanto a la forma los recursos de apelación interpuestos por la señora MIRELLA ALTAGRACIA SOLÍS CASTILLO, la entidad financiera CRÉDITOS Y VALORES, S. A., SR. JOSÉ AMELIO AGUILA (sic) CRUZ, DR. PEDRO MILCÍADES E. RAMÍREZ M., y por VÍCTOR MANUEL TAVÁREZ CASTELLANOS, contra la sentencia (sic) No. 531-1998-6726, dictada por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 21 de Octubre del año 2002, por haberse intentado de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia; **TERCERO:** RECHAZA en cuanto al fondo los recursos descritos precedentemente y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida; **CUARTO:** COMPENSA las costas del procedimiento, por las razones antes expuestas”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los medios de casación

siguientes: **“Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Violación del derecho de defensa; **Tercer Medio:** Falta de base legal; **Cuarto Medio:** Falta de motivos”;

Considerando, que procede referirse en primer término a la solicitud de fusión hecha tanto por la recurrente como por la parte recurrida; que en cuanto a la solicitud de la recurrente esta pretende que se fusionen los recursos de casación incoados por ella contra: a) la sentencia núm. 643 de fecha 26 de septiembre del 2006 y b) contra la resolución núm. 43 de fecha 9 de septiembre del 2006, ambas decisiones emitidas por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional;

Considerando, que al respecto se debe señalar, que según consta en los archivos de esta Suprema Corte de Justicia, el recurso de casación interpuesto contra la referida resolución fue decidido por esta jurisdicción mediante sentencia núm. 1028, de fecha 7 de agosto de 2013, lo que imposibilita la fusión peticionada;

Considerando, que, en cuanto a la pretensión del recurrido, de que se fusionen los expedientes relativos a los recursos interpuestos por la señora Mirella Altagracia Solís, José Amelio Aguilar Cruz, y compañía Financiera Créditos & Valores, S. A., todos interpuestos contra la aludida sentencia núm. 643 precedentemente indicada, ha sido juzgado por esta sala, que la fusión de recursos es una medida de buena administración de justicia que los jueces pueden soberanamente acoger a petición de parte o aún de oficio en aras de evitar contradicción de fallos; sin embargo, en el presente caso, procede rechazar la fusión solicitada por advertirse que el objeto y causa de las pretensiones de las partes son autónomas permitiendo que los recursos sean contestados o satisfechos cada uno en función de su objeto e interés por decisiones separadas sin incurrir en fallos inconciliables;

Considerando, que previo a examinar los méritos del recurso de casación, es menester realizar una breve reseña del asunto de que se trata, en ese sentido de la sentencia impugnada se retienen los elementos siguientes: a) que originalmente el presente proceso versó sobre un recurso de tercería intentado por Víctor Manuel Tavárez Castellanos, contra la entidad Constructora Maripili, S. A., y la señora Mirella Solís Castillo, proceso en el cual fueron llamados en intervención forzosa las entidades Créditos y Valores, S. A. (CREDIVASA) y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, (acreedores de la señora Mirella Solís), interviniendo además, de manera voluntaria el señor José Amelio Cruz; b) que con dicho recurso de tercería el demandante Víctor Manuel Tavárez Castellanos procuraba que se declarara la nulidad de la sentencia de adjudicación núm. 597 emitida en fecha 16 de marzo de 1993 por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional (hoy Quinta Sala), la cual fue emitida como resultado de un procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por la Constructora Maripili, S. A., contra Rafael Eduardo Pimentel y Linda Margarita Guerrero de Pimentel, respecto al apartamento 1-B ubicado en el Condominio Matilde II, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 5-A-52-Ref-9 del Distrito Catastral No. 4, del Distrito Nacional, el cual había sido adquirido por el referido demandante en tercería, mediante contrato de compra venta suscrito en fecha 11 de enero de 1989 con los referidos embargados; c) que la señora Mirella Altagracia Solís Castillo, en su calidad de licitadora resultó adjudicataria del indicado inmueble; d) que la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia relativa al expediente núm. 531-1998-6726 de fecha 21 de octubre de 2002, acogió el recurso de tercería y declaró la nulidad de la referida sentencia de adjudicación; e) que dicha decisión fue recurrida en apelación, por todas las partes intervinientes en el proceso, resolviendo la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante sentencia civil núm. 643, de fecha 26 de septiembre de 2006, pronunciar el defecto en contra de la recurrida, Constructora Maripili, S. A., rechazar todos los recursos de apelación y confirmar íntegramente la sentencia recurrida, decisión que ahora es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que en cuanto al fondo del presente recurso, la recurrente alega, en un primer aspecto de su primer medio y primer aspecto del tercer medio de casación, reunidos para su examen debido a su vinculación, que la corte *a qua* incurrió en su sentencia en los vicios de desnaturalización de los hechos y falta de base legal, al ofrecer un sentido y alcance distinto a los documentos aportados, toda vez que hace un juicio de valor equivocado, cuando expresa que la Constructora Maripili, S. A., no inscribió su crédito, ignorando la existencia del pagaré notarial firmado a su favor por los señores Rafael Eduardo Pimentel Caraballo y Linda Margarita Guerrero de Pimentel, en virtud del cual fue obtenida la autorización para inscripción de hipoteca judicial provisional, que

posteriormente fue convertida en definitiva y en virtud de ella se inició el procedimiento de embargo; que además, la corte *a qua* fundamenta su decisión en el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, deduciendo tercería a favor del recurrido Víctor Manuel Tavárez Castellanos, al expresar que este es una parte perjudicada en sus derechos por una sentencia, en la que él ni sus representantes fueron citados a participar en ningunos de los procedimientos llevados a cabo en el embargo inmobiliario practicado por la persigiente Constructora Maripili, C. por A., contra Rafael Eduardo Pimentel y Margarita Guerrero de Pimentel, lo que constituye un error de la corte, pues de la revisión de los documentos aportados se evidencian actos notificados a su propia persona;

Considerando, que respecto a que la corte *a qua* inobservó la existencia de una inscripción de hipoteca provisional, convertida en definitiva a favor de Constructora Maripili, C. por A., resulta que del estudio de la sentencia objeto de impugnación se comprueba, que dentro del acervo de documentos valorados por la corte *a qua* en sustento de su decisión, consta la certificación de fecha 9 de abril del año 1999, emitida por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, la cual contiene el historial de gravámenes y transferencia del inmueble objeto de la ejecución, documento que ahora forma parte del presente recurso de casación, en la que se comprueba, tal y como estableció la alzada, que el señor Víctor Manuel Tavárez Castellanos, adquirió el referido inmueble mediante contrato de venta de fecha 5 de octubre de 1989, suscrito con los señores Rafael E. Pimentel Caraballo y Linda Guerrero de Pimentel, legalizado por la Notario Público Lic. Carmen de León, el cual fue inscrito en el Registro de Títulos el día 2 de agosto del año 1990 y transferido a su favor el derecho de propiedad mediante Certificado de Título núm. 82-41; que si bien es cierto que en dicha certificación también figura una inscripción de hipoteca judicial provisional de fecha 15 de noviembre del año 1990 en virtud de un auto dictado por el juez presidente de la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, a favor de la Constructora Maripili, S. A., la cual fue convertida en definitiva mediante sentencia núm. 269 de fecha 16 de abril del año 1991, emitida por el indicado tribunal, no menos cierto es, que dicha hipoteca fue inscrita con posterioridad a la transferencia de propiedad efectuada a favor de Víctor Manuel Tavárez; que en ese mismo orden en la aludida certificación figura una nota, en la que se hace constar, que: “a la fecha de la inscripción de la hipoteca judicial provisional, el inmueble sobre el cual se inscribió dicha hipoteca, ya no era propiedad de los señores Rafael E. Pimentel Caraballo y esposa, puesto que lo habían vendido en fecha 5 de octubre del año 1989 a Víctor Manuel Tavárez Castellanos”;

Considerando, que tal y como sostuvo la corte *a qua*, el régimen de la propiedad inmobiliaria regulado por la Ley de Registro de Tierras núm. 1542 del año 1947, norma que es la aplicable al caso, establece un sistema de publicidad real, y en su artículo 174 dispone que en los terrenos registrados de conformidad con dicha ley no habrá hipotecas ocultas; que de lo indicado se deriva que la persigiente debió advertir que en la fecha que inscribió su hipoteca, el inmueble no figuraba a nombre de sus deudores y por lo tanto, estaba ejecutando un inmueble que no era propiedad de los embargados y que en efecto, como fue comprobado por los jueces del fondo, la Constructora Maripili, S. A., inició un procedimiento de embargo inmobiliario en contra de un inmueble que había salido del patrimonio de sus deudores con anterioridad a la inscripción de la hipoteca definitiva, que originó la adjudicación del inmueble a favor de la señora Mirella Altagracia Solís Castillo y en perjuicio del derecho de propiedad del señor Víctor Manuel Tavárez Castellanos, que como se indicó figuraba inscrito desde el dos 2 de agosto del año 1990, por lo que, es evidente como lo retuvo la corte *a qua*, que dicha venta es nula, toda vez que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 717 del Código de Procedimiento Civil, la adjudicación no transmite al adjudicatario más derechos a la propiedad que los que tenía el embargado, y como se lleva dicho, los indicados embargados no tenían ningún derecho en el inmueble objeto de la ejecución; que en ese sentido, cabe señalar lo establecido en el artículo 1599 del Código Civil, que expresa que, la venta de la cosa de otro es nula; que por las razones indicadas se desestima el aspecto examinado;

Considerando, que en lo concerniente a que la corte *a qua* fundamentó su decisión en el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, derivando tercería a favor de Víctor Manuel Tavárez Castellanos, sin tomar en cuenta los actos procesales notificados a su propia persona; en primer lugar resulta pertinente precisar que, el recurso de tercería tiene su fundamento jurídico básicamente en el principio de orden constitucional establecido en el numeral cuarto del artículo 69 de la Constitución del 26 de enero del 2010 que expresa que toda persona

tiene derecho a un juicio público, oral y contradictorio, en plena igualdad y con respecto al derecho de defensa, de cuyo texto se infiere que nadie podrá ser juzgado sin haber sido oído o debidamente citado; y en el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, el cual establece: “Una parte perjudicada en sus derechos por una sentencia, en la que ni ella ni las personas que ella representa hayan sido citadas, puede deducir tercería contra dicha sentencia”;

Considerando, que en el ámbito precedentemente indicado, ha sido criterio jurisprudencial constante de esta Suprema Corte de Justicia, el cual se reitera mediante la presente decisión, que la tercería es un recurso extraordinario que tiende a la retractación o reforma de una sentencia, previsto a favor de los terceros para evitar los perjuicios que pueda causarles un fallo judicial dictado en un proceso en el que ni ellos, ni las personas que representan hayan sido citadas, conforme a la disposición del citado artículo 474 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que en el caso concreto, los jueces del fondo retuvieron que el demandante original Víctor Manuel Tavárez Castellanos, es un tercero en el proceso de adjudicación que originó la sentencia de la cual demandó su nulidad, sobre el fundamento de que había comprado a los señores Rafael E. Pimentel Caraballo y Linda Guerrero de Pimentel un inmueble libre de gravamen; que no era deudor de la embargante Constructora Marilipi, S. A., y que esta ejecutó el aludido inmueble en un procedimiento de embargo inmobiliario llevado contra los indicados señores, sin que figure ninguna actuación procesal donde se evidencie que Víctor Manuel Tavárez Castellanos fuera puesto en causa en dicho proceso; que en ese sentido, a pesar de que la recurrente aduce que dicho recurrido sí tenía conocimiento del proceso, ya que le fueron notificados varios actos a su persona, dicho alegato no fue demostrado, en tanto que los únicos actos procesales que figuran notificados al indicado recurrido se refieren a un procedimiento de embargo inmobiliario iniciado en fecha 6 de marzo del año 1991, realizado por una persona distinta a la Constructora Maripili, S. A., y mediante un proceso ejecutivo diferente al que esta inició y que culminó con la sentencia impugnada a través del recurso de tercería, por lo tanto, tal y como retuvieron los jueces del fondo, no fue acreditado que Víctor Manuel Tavárez Castellanos, fuera puesto por la embargante en conocimiento del aludido procedimiento de embargo mediante una notificación hecha en su propia persona o a través de su representante legal;

Considerando, que según se verifica en la sentencia impugnada la corte *a qua* acreditó la existencia de los requisitos esenciales para la admisibilidad del recurso de tercería que consiste en: a) ser un tercero, por no haber participado en el proceso de embargo bajo ningún título y; b) haber demostrado que la sentencia le causó un perjuicio actual, que en la especie consiste en haber sido el aludido demandante expropiado irregularmente de un inmueble del cual ostentaba legalmente la propiedad; que de todo lo indicado se comprueba, que la corte *a qua* actuó de manera correcta al admitir el recurso de tercería sustentada en el referido artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, por lo que no se advierte en el aspecto examinado, ninguna desnaturalización, sino que la alzada fundamentó su decisión en el conjunto de pruebas que le fueron depositadas, las cuales valoró en su justa dimensión, razón por la cual también se desestima este punto de los medios examinados;

Considerando, que en un tercer aspecto de los referidos medios de casación aduce la recurrente, que la corte *a qua* al rechazar la excepción de incompetencia que le fue planteada, desconoció el artículo 7 de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras, el cual expresa que todo litigio que entrañe conflicto de registro de derechos deben ser ventilado en esa jurisdicción;

Considerando, que según se comprueba en la sentencia impugnada, la recurrente solicitó ante la corte *a qua* el sobreseimiento del recurso de tercería y declinatoria del expediente ante la jurisdicción de Tierras, hasta tanto esta decidiera respecto a la forma en que Mirella Altagracia Solís Castillo, en calidad de adjudicataria adquirió a título oneroso y de buena fe su derecho de propiedad; que en ese sentido, la corte *a qua* rechazó la indicada pretensión sobre el fundamento de que si bien es cierto que existía una litis sobre terrenos registrado ante la jurisdicción indicada, el sobreseimiento no procedía por no tratarse de una cuestión prejudicial, debido a que el punto de derecho a decidir por la alzada no dependía de la solución que se le otorgara a la invocada litis que cursaba ante el Tribunal de Tierras;

Considerando, que respecto a lo alegado en el medio analizado, si bien es cierto que, el artículo 7 de la Ley

núm. 1542 sobre Registro de Tierras aplicable al caso, en su numeral cuarto le confiere competencia al Tribunal de Tierras para conocer de las litis sobre derechos registrados; no menos cierto es que el artículo 10 de la referida norma dispone: “Los tribunales ordinarios serán competentes para conocer de toda demanda que se establezca con motivo de un procedimiento de embargo inmobiliario o de un mandamiento de pago tendiente a ese fin, aún cuando se relacione esta demanda con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga o con cualquier derecho susceptible de registrar, y aún cuando esté en proceso de saneamiento dicho inmueble”; que de lo precedentemente indicado se infiere que, toda contestación que se origine como consecuencia de un procedimiento de embargo inmobiliario es competencia de los tribunales civiles, que tratándose el presente caso de un recurso de tercería contra una sentencia de adjudicación incoado por un tercero que no fue parte de ese proceso, es obvio que la jurisdicción competente es la civil, por lo que la corte *a qua* no incurrió en la violación alegada al retener su competencia;

Considerando, que también aduce la recurrente en un cuarto aspecto de los medios examinados, que la alzada desconoció dicha ley al establecer que Víctor Manuel Tavárez Castellanos es un adquirente de buena fe a título oneroso, lo cual es falso, toda vez que obtuvo su certificado de título de manera fraudulenta y en violación a los artículos 192 y 242 de la indicada norma; que además, desconoció que el único certificado válido es el de la señora Mirella Solís Castillo, quien además, de haber resultado adjudicataria con una sentencia que solo puede ser atacada por una demanda principal en nulidad, es una tercera adquirente de buena fe y a título oneroso amparada por la ley y la jurisprudencia;

Considerando, que en primer orden se debe señalar, que del análisis de la sentencia impugnada no se verifica que en ninguna parte la corte *a qua* haya indicado que Víctor Manuel Tavárez, era un adquirente de buena fe, sino que lo expresado por la alzada fue que dicho señor había adquirido el referido inmueble libre de cargas y gravamen, por compra efectuada a Rafael Pimentel Caraballo y Linda M. de Guerrero, según figuraba en el certificado de título expedido a su favor en fecha 2 de agosto de 1990; que en lo que concierne a que Víctor Manuel Tavárez obtuvo su certificado de título de manera fraudulenta y en violación a los artículos 192 y 242 de la indicada Ley 1542; el criterio sostenido por esta Suprema Corte de Justicia, es que el certificado de título constituye una prueba irrefragable del derecho de propiedad, a condición de que haya sido expedido regularmente; que en principio, lo expresado en un certificado de título o en una constancia anotada representa la verdad jurídica, la cual no puede ser variada ni por la posesión ni por la prescripción, sino por un acto jurídico consentido libre y voluntariamente por el titular del derecho de propiedad;

Considerando, que en ese mismo orden ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que 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; que también debe señalarse que, el artículo 192 de la Ley 1542 sobre Registro de Tierras, (norma aplicable en la especie) dispone que: “el nuevo certificado que se expida, así como cualquier anotación o registro que se verifique en un Certificado de Título, en virtud de un acto realizado a título oneroso y de buena fe y respecto del cual se hayan observado las formalidades legales, serán oponibles a todo el mundo inclusive al Estado”; que si bien es cierto que el párrafo de dicho texto, el cual invoca la recurrente en el medio analizado, también dispone: “sin embargo si el nuevo certificado, la anotación o el registro relativo a un derecho se hubiere obtenido por medios fraudulentos la parte perjudicada podrá, sin menoscabo de los derechos adquiridos por el que actuó de buena fe reclamar daños y perjuicios contra los que participaron en la comisión del fraude”; no menos cierto es, que dicha recurrente solo se ha limitado a alegar, que los documentos aportados por el señor Víctor Manuel Tavárez Castellanos, fueron obtenidos de manera fraudulenta, pero no ha demostrado, por ningún medio de prueba lo alegado; que en ese sentido, el artículo 1315 del Código Civil, sustenta el principio procesal *actor incumbit probatio*, en virtud del cual todo aquel que alega un hecho en justicia debe probarlo, por lo tanto, era obligación de la recurrente demostrar sus alegatos, lo que no hizo, por lo que, contrario a lo alegado, la corte *a qua* actuó correctamente al presumir la sinceridad de los documentos que acreditaban la propiedad del recurrido Víctor Manuel Tavárez Castellanos, respecto al inmueble objeto de la ejecución forzosa, proceso en el cual este no fue puesto en causa, según estableció la corte *a qua*;

Considerando, que en cuanto al argumento de la actual recurrente sobre la existencia de dos certificados de títulos sobre el inmueble objeto del conflicto, es preciso indicar, que ha sido juzgado por esta sala que en materia de inmuebles registrados rige el principio de prioridad registral, conforme al cual el derecho pertenece al primero que lo registra, de lo que se infiere que al ser el certificado de título del que es titular Víctor Manuel Tavárez Castellanos, emitido con anterioridad al que le fue expedido a la ahora recurrente, resulta evidente que el primero de dichos documentos es el que goza de plena eficacia jurídica en virtud del citado principio, sobre todo, cuando se verifica que la corte *a qua* comprobó que el embargo inmobiliario en el que tuvo su origen el derecho de propiedad de la hoy recurrente fue irregular, en razón de que la entidad persiguierte, Constructora Maripili, S. A., procedió a la referida ejecución forzosa no obstante el inmueble objeto del embargo haber salido del patrimonio de los embargados Rafael Eduardo Pimentel y Linda Margarita Guerrero de Pimentel, antes de inscribir la hipoteca judicial provisional que luego convirtió en definitiva, en virtud de la cual procedió a trabar la aludida ejecución forzosa, lo que a todas luces hacía al indicado documento carente, en principio, de valor jurídico como título convalidante del derecho de propiedad de dicha recurrente, en razón de que, como se ha indicado precedentemente, la adjudicación, en el caso que nos ocupa, no produjo la transmisión de ningún derecho de propiedad, puesto que tal derecho había salido del patrimonio de los embargados previo a la inscripción del aludido gravamen, por lo que las prerrogativas de preferencia y persecución a las que da lugar toda hipoteca tampoco surtían efecto alguno en el caso en cuestión;

Considerando, que en adición a lo anteriormente expuesto, si bien es verdad que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, asumió el criterio de que el derecho de propiedad de un tercer adjudicatario de buena fe y a título oneroso del inmueble embargado no debe ser afectado por la demanda en nulidad de la subasta o del procedimiento del embargo que dio lugar a dicha adjudicación, ni por las irregularidades de este, en razón de que la seguridad jurídica impone no solo el reconocimiento de los tribunales de las prerrogativas a que da lugar la culminación de los procesos de embargo en protección de los licitadores-adquirientes, no menos verdad es que el referido criterio sufre una excepción en los casos como el que nos ocupa, en que el inmueble ejecutado no era propiedad de los embargados, sino del ahora recurrido quien transfirió y obtuvo su certificado de título sobre el aludido inmueble, previo al embargo inmobiliario trabado por la Constructora Maripili, S. A., y a la inscripción hipotecaria en virtud de la cual realizó el indicado proceso; que sin desmedro de lo anterior, es preciso acotar, que esta Corte de Casación no desconoce ni abandona el criterio reiterado del tercer adjudicatario de buena fe y a título oneroso, sino que admite que existen circunstancias fácticas como las ocurridas en la especie, que no permite la aplicación del citado criterio; por consiguiente, la alzada al fallar en el sentido en que lo hizo no desconoció el hecho de que fue emitido un certificado de título a favor de la hoy recurrente ni su condición de adjudicataria de buena fe y a título oneroso, motivo por el cual procede desestimar el aspecto del medio analizado;

Considerando, que en el primer aspecto del segundo medio de casación y último aspecto del primer medio, reunidos para su estudio por su vinculación aduce la recurrente, que la corte *a qua* violó su derecho de defensa, cuando procedió a admitir una solicitud de rectificación de sentencia, y en ausencia de las partes apelantes emitió la Resolución núm. 43 de fecha 9 de octubre de 2006, otorgándole carácter de irrevocable, y mediante la cual hizo correcciones a la sentencia núm. 643 emitida por dicha alzada;

Considerando, que dentro del legajo de documentos que conforman el presente recurso de casación, consta la aludida resolución emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante la cual a solicitud del abogado del señor Víctor Manuel Tavárez Castellanos, comisionó un ministerial para que notificara la sentencia civil núm. 643; que es criterio de esta Corte de Casación, que no constituye ninguna violación al derecho de defensa de las partes el hecho de que la corte *a qua* haya procedido a emitir en atribuciones administrativa la referida resolución, toda vez que en ella no se decidió ningún punto de derecho que alterara lo decidido por la alzada en la sentencia dictada precedentemente citada, sino que la referida resolución se limitó a comisionar un alguacil, por tratarse de una decisión en la que se había pronunciado el defecto en contra de una de las partes envueltas en el proceso y el referido tribunal había omitido designar un ministerial para su notificación; que contrario a lo alegado, esa actuación de la corte lo que procuraba era tutelar

el derecho de defensa de las partes, toda vez que es la propia ley quien exige que toda sentencia en defecto debe ser notificada por un alguacil comisionado a ese efecto, según la disposición del artículo 156 del Código de Procedimiento Civil, por lo que en el caso de que el tribunal omita designar en la sentencia el ministerial que la notificará puede comisionarlo posteriormente mediante un auto administrativo tal y como sucedió en el presente caso, sin que ello implique vulneración de ningún tipo; por lo que el medio examinado carece de pertinencia, razón por la cual se desestima;

Considerando, que en un segundo aspecto del segundo medio aduce la recurrente que también se le viola el derecho de defensa a la Constructora Maripili, C. por A., cuando se pronuncia el defecto en su contra sin haber sido citada a la causa en su verdadero domicilio, al igual que al señor José Amelio Aguilar Cruz a quien le fue notificada la sentencia en domicilio desconocido;

Considerando, que ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial que el interés debe existir en toda acción judicial se opone a que una parte invoque en su provecho un agravio derivado de una violación infligida a otra parte del proceso, de lo que resulta que la hoy recurrente carecen de interés para invocar en su apoyo alegadas violaciones cometidas en perjuicio de Constructora Maripili, C. por A., y José Amelio Cruz, toda vez que no ha justificado el agravio que esto le ha causado; que el aspecto del medio objeto de estudio resulta infundado, razón por la cual procede su rechazo;

Considerando, que finalmente en el cuarto medio de casación, aduce la recurrente que la sentencia impugnada carece de motivos, ya que se fundamenta en argumentos superficiales, vagos e imprecisos, sin descansar en pruebas determinantes para la solución adecuada del caso;

Considerando, que, ha sido criterio de esta jurisdicción que por motivación hay que entender aquella argumentación en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; que del análisis general del fallo impugnado se evidencia que contiene una motivación suficiente que justifica su dispositivo, y que ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, en consecuencia, procede desestimar el medio examinado y de manera conjunta el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Mirella Altagracia Solís Castillo, contra la sentencia civil núm. 643 dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 26 de septiembre de 2006, cuyo dispositivo fue copiado en la parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente, Mirella Altagracia Solís Castillo al pago de las costas del procedimiento a favor del Dr. Ramón A. Then de Jesús y los Lcdos. Raúl Ortiz Reyes y Cristina Altagracia Payano Ramírez, abogados de la parte recurrida que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 30 de mayo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

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