

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 25 de mayo de 2016.

Materia: Tierras.

Recurrente: Regina Pérez Andújar.

Abogados: Lic. Ángel Mauricio Soto Troncoso y Dr. Boris Antonio De León Burgos.

Recurrido: Banco de Ahorro y Crédito Atlas, S. A.

Abogados: Lic. Juan Gerardo Charles Jiménez.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 30 de mayo de 2018.  
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la señora Regina Pérez Andújar, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 067-0002289-7, domiciliada y residente en el residencial Mar Azul, apto. 302, urb. Costa Azul, autopista 30 de Mayo, municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, y accidentalmente en la calle Paseo de los Locutores, esquina Federico Geraldino, Condominio Delta V, apto. 202, ensanche Piantini, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 25 de mayo de 2016, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Ángel Mauricio Soto Troncoso, por sí y por el Dr. Boris Antonio De León Burgos, abogados de la recurrente, la señora Regina Pérez Andújar;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Juan Gerardo Charles Jiménez, abogado del recurrido, Banco de Ahorro y Crédito Atlas, S. A.;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, el 26 de julio de 2016, suscrito por los Dres. Boris Antonio De León Burgos y Ángel Mauricio Soto Troncoso, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 013-0036126-6 y 001-1320608-0, respectivamente, abogados de la recurrente, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 22 de agosto de 2016, suscrito por el Licdo. Juan Gerardo Charles Jiménez, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1401847-6, abogado del recurrido;

Que en fecha 9 de mayo de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictada el 28 de mayo de 2018, por el magistrado Manuel R. Herrera Carbuccia, Presidente de esta

Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Moisés A. Ferrer Landrón, Juez de esta Sala, para integrar la misma en deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 del 1934;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que con motivo de una litis sobre derechos registrados, en nulidad de inscripción de hipoteca, en relación a la Unidad Funcional núm. 302, del Condominio Residencial Mar Azul, identificada como 309357141499:302, matrícula 0100170236, del Distrito Nacional, la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó en fecha 22 de octubre de 2014, la sentencia núm. 20146133, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** En cuanto a la forma, declara buena y válida la instancia a que inicia el procedimiento, recibida en la secretaría de este tribunal en fecha 24 de abril del año 2013, depositada por los Dres. Boris Antonio De León Burgos y Ángel Mauricio Soto Troncoso, actuando a nombre y representación de la señora Regina Pérez Andújar, en contra del Banco de Ahorro y Crédito Atlas, S. A.; **Segundo:** Dispone, al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones: Cancelar la hipoteca en virtud del pagaré notarial en primer rango a favor del Banco de Ahorro y Crédito Atlas, S. A., por un monto de RD\$1,500,000.00, el derecho tiene su origen en venta con privilegio según consta en el documento de fecha 23 de agosto de 2011, contrato bajo firma privada, legalizado por el Dr. Gerson Elías Matos Reyes, inscrito en el libro diario del 12 de septiembre del año 2009, Acto Auténtico núm. 15-2009, instrumentado por la Dra. Pilar Pérez Encarnación, matrícula núm. 2877, inscrito en el libro diario el 25 de marzo de 2011, a las 2:00.00 p.m., asentado en el libro RC0924, folio RC024, en fecha 19 de abril de 2012; **Tercero:** Cancelar el embargo inmobiliario a favor del Banco de Ahorro y Crédito Atlas, S. A., por un monto de RD\$2,653,536.27. El derecho tiene su origen en mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario en virtud de la ley núm. 6186, según consta en el documento de fecha 20 de diciembre de 2012, Acto de Alguacil núm. 622-2012, instrumentado por Marcos E. Ledesma, inscrito en el libro diario el 9 de enero de 2013, a las 2:36 p.m., asentado en el libro RC1027, folio RC029 de fecha 18 de enero de 2013; **Cuarto:** (sic) Se rechaza, la solicitud de indemnización de RD\$2,000,000.00, solicitada por la señora Regina Pérez Andújar al Banco Atlas; **Quinto:** Se compensan las costas por ambas partes haber sucumbido en puntos de derecho”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de esta decisión, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge en cuanto a la forma, y en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto en fecha 9 de febrero de 2015, por el Banco de Ahorro y Crédito Atlas, S. A., representado por el Licdo. Juan Gerardo Charles Jiménez, en contra de la señora Regina Pérez Andújar y el Banco de Reservas de la República Dominicana y contra la sentencia núm. 20146133, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 22 de octubre de 2014, por los motivos expuestos con anterioridad, y rechaza las conclusiones planteadas por la parte recurrida, y en consecuencia; **Segundo:** Declara la incompetencia de esta jurisdicción inmobiliaria para el conocimiento de la demanda en “nulidad de inscripción de hipoteca” intentada en fecha 26 de abril de 2013, por la señora Regina Pérez Andújar, contra el Banco de Ahorro y Crédito Atlas, S. A., por los motivos señalados en el cuerpo de esta sentencia; **Tercero:** Anula la sentencia núm. 20146133, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en fecha 22 de octubre de 2014, por los motivos señalados, cuyo dispositivo fue transcrito en el considerando (1) de esta sentencia, por los motivos señalados; **Cuarto:** Declina el expediente por ante la Presidencia de la Cámara Civil Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para fines del sorteo del mismo, por los motivos antes esbozados; **Quinto:** Reserva las costas del presente proceso, para que sigan la suerte de lo principal; **Sexto:** Ordena a la secretaria general del Tribunal Superior de Tierras, lo siguiente; a) Proceder a la publicación de la presente sentencia en la forma que prevé la ley y sus reglamentos; y b) Remitir el presente expediente por ante la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para los fines correspondientes”;

Considerando, que el recurrente propone en su recurso de casación, los medios siguientes: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y de los documentos aportados; **Segundo Medio:** Violación a la ley”;

Considerando, que para una adecuada comprensión del caso, el asunto es acerca, a que la actual recurrente

interpuso una demanda en solicitud de cancelación de hipoteca, cancelación de embargo inmobiliario y solicitud de indemnización, la cual fue acogida en parte por el tribunal de primer grado; pero no conforme el Banco de Ahorro y Crédito Atlas, S. A., recurrió la misma en apelación, declarando de oficio el tribunal la incompetencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, decisión que es la recurrida en el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo de los medios propuestos en el presente recurso, los cuales se reúnen por su vinculación, la recurrente expone, en síntesis, lo siguiente: “que el Tribunal a-quo confunde la pretensión principal de la demanda originaria, transformándola de una demanda en nulidad de inscripción hipotecaria y daños y perjuicios, a una simple demanda en nulidad de hipoteca, sin hacer diferenciación como lo establece la demanda originaria y la sentencia de primer grado, entre la inscripción de la hipoteca y el contrato hipotecario, sino contra la inscripción del mismo sobre un inmueble que al momento de la inscripción, era propiedad registrada de una persona diferente a la que suscribe el contrato hipotecario que se inscribe; y de que el Tribunal a-quo ha incurrido en violación a la ley cuando de oficio ha declarado su incompetencia, por entender que violentaba los principios elementales de la Jurisdicción Inmobiliaria, arguyendo que se trata de una demanda en nulidad de contrato hipotecario, lo que no era cierto “;

Considerando, que el Tribunal a-quo para declarar de manera oficiosa la incompetencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, expuso, lo siguiente: “a) que de la revisión de la instancia introductiva de la demanda en primer grado, por la señora Regina Pérez Andújar contra el Banco de Ahorro y Crédito Atlas, S. A., la cual tenía por objeto la nulidad de inscripción de hipoteca en primer rango y embargo inmobiliario, a favor del Banco de Ahorro y Crédito Atlas, S. A., y de que cuando se trataba de nulidad de actos anteriores a una inscripción de embargo inmobiliario, como en el caso tratado, la Jurisdicción Inmobiliaria resultaba incompetente; b) que si bien era cierto, de que se trataba de una acción de carácter *in rem*, por pretenderse la nulidad de inscripciones publicitadas por el Registro de Títulos, también era cierto que la evaluación de la pretensión de nulidad de hipoteca a favor de la parte recurrente implicaba necesariamente, estatuir sobre el embargo inmobiliario perseguido por el Banco de Ahorro y Crédito Atlas, S. A., como de hecho ocurrió en primer grado, el cual fue objeto de inscripción del asiento núm. 010485076, contenido de embargo inmobiliario por la suma de RD\$2,653,536.27 a favor de dicha entidad, en virtud de la Ley núm. 6186, según consta en el Acto de Alguacil núm. 622-2012, asentado en el libro RC1027, folio RC029, en fecha 18 de enero de 2013, toda vez que se pretendía implícitamente el total disfrute del derecho en proceso de embargo inmobiliario a favor de la parte recurrida; c) que es de principio, reiterado por la jurisprudencia de la Corte de Casación, que el Juez del Embargo es el único competente para conocer de las contestaciones que se susciten en dicho procedimiento, además de que por aplicación del artículo 3 de la Ley de Registro Inmobiliario, en su párrafo I, el tribunal no era competente para el conocimiento de procesos referentes a inmuebles registrados, a lo que en esa virtud, sostiene que la competencia exclusiva para el conocimiento de la litis sustentada en la nulidad de hipoteca inscrita sobre un inmueble que se encontraba en proceso de embargo inmobiliario a favor de dicho acreedor, es del juez que conoce de dicho proceso, del juez más idóneo; d) que si bien fue planteada la excepción de incompetencia de las partes, ésta puede ser suplida de oficio, como la del caso tratado, cuando se trata de incompetencia de atribución, y que el tribunal de primer grado había decidido el fondo del litigio, cuando lo que procedía era la declaración de incompetencia de la jurisdicción Inmobiliaria, y así declinar el expediente ante la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional”;

Considerando, que el párrafo I del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, le otorga competencia exclusiva a los tribunales ordinarios para conocer de los embargos inmobiliarios y los mandamientos de pagos tendentes a esos fines, aun cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aun cuando dicho inmueble este en proceso de saneamiento, es decir, los embargos inmobiliarios y los mandamientos de pagos tendentes a esos fines, se excluyen de la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria; empero, esta Tercera Sala ha decidido en varias de sus decisiones, que si por ante la Jurisdicción Inmobiliaria se interpone una solicitud de cancelación de hipoteca antes de que se inicie el proceso de embargo inmobiliario, lo que es lo mismo decir, antes de la fecha del proceso verbal de embargo y su correspondiente notificación y registro, la Jurisdicción Inmobiliaria es competencia para conocerla, no así, si la demanda en solicitud de cancelación de hipoteca es interpuesta con posterioridad al proceso verbal de

embargo, por entiende que es un incidente del mismo, a lo que sería competencia exclusiva de los tribunales ordinarios;

Considerando, que sobre lo precedente, y por los hechos narrados en la sentencia impugnada, y entre ellos, el dispositivo de la sentencia de primer grado, que da cuenta de que el 24 de abril de 2013, fue incoada por la señora Regina Pérez Andújar contra el Banco de Ahorro y Crédito Atlas, S. A., la demanda en cancelación de hipoteca, teniendo su origen en el mandamiento de pago de fecha 20 de diciembre de 2012, mediante Acto núm. 622-2012 del ministerial Marcos E. Ledesma, inscrito en el libro diario el 9 de enero de 2013, lo que revela que la demanda en cancelación de hipoteca en cuestión, al ser interpuesta con posterioridad al mandamiento de pago cursado en un procedimiento de embargo inmobiliario, pasó a ser una demanda incidental del mismo, que contempla el artículo núm. 718 del Código del Procedimiento Civil, por lo que la referida demanda era competencia exclusiva de los tribunales ordinarios, por tanto, actuó correctamente el Tribunal a-quo al declarar la incompetencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, sin desnaturalización alguna de hechos y documentos como erróneamente plantea la recurrente en sus medios; por tales motivos, procede rechazar los medios planteados, y por ende, el presente recurso;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, de conformidad con el artículo núm. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Regina Pérez Andújar, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de mayo de 2016, en relación a la Unidad Funcional núm. 302, del Condominio Residencial Mar Azul, identificada como 309357141499:302, matrícula 0100170236, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae a favor del Licdo. Juan Gerardo Charles Jiménez, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 30 de mayo de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Robert C. Placencia Alvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. 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.