

---

Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 18 de diciembre de 2014.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Ramón Eligio Fernández Reynoso.
Abogados:	Lic. Ramón E. Fernández R., Dr. Tomás Montero Jiménez, Dras. Danaury J. Aristy y Ana Rosa Montaña.
Recurrido:	Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A.
Abogados:	Licdos. Ángelus Peñalo Alemany y Federico Tejeda Pérez.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 31 de agosto 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 Ramón Eligio Fernández Reynoso, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0037601-1, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia núm. 1118-2014, dictada el 18 de diciembre de 2014, por la Segunda 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 al Lcdo. Ramón E. Fernández R., por sí y por los Dres. Tomás Montero Jiménez, Danaury J. Aristy y Ana Rosa Montaña, abogados de la parte recurrente, Ramón Eligio Fernández Reynoso;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta 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 13 de marzo de 2015, suscrito por el Lcdo. Ramón E. Fernández R. y los Dres. Tomás Montero, Danaury J. Aristy y Ana Rosa Montaña, abogados de la parte recurrente, Ramón Eligio Fernández Reynoso, 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 1 de abril de 2015, suscrito por los Lcdos. Ángelus Peñalo Alemany y Federico Tejeda Pérez, abogados de la parte recurrida, Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A.;

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, del 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 15 de junio de 2016, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Dulce María Rodríguez Blanco, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 14 de agosto 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 llama 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, 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 del procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por el Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A., en perjuicio de la entidad Torremax Dominicana, S. R. L., en la cual intervino voluntariamente Ramón Eligio Fernández Reynoso, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 26 de febrero de 2013, la sentencia civil núm. 253, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Observada la regularidad del procedimiento y transcurrido el tiempo establecido por la ley sin que se hayan presentado licitadores, declara al persiguiendo, entidad BANCO MÚLTIPLE CARIBE INTERNACIONAL, S. A., adjudicatario de los inmuebles subastados, consistentes en: “1) Unidad funcional 9-A, identificada como 909379494208: 9-A, Matrícula No. 0100067877, del Condominio Torre Sun Park II, Ubicado en el Distrito Nacional; 2) Unidad funcional 5-B, identificada como 309379494208: 5-B, Matrícula No. 0100067870, del Condominio Torre Sun Park II, Ubicado en el Distrito Nacional; 3) Unidad funcional 5-A, identificada como 309379494208: 5-A, Matrícula No. 0100067869, del Condominio Torre Sun Park II, Ubicado en el Distrito Nacional; 4) Unidad funcional 3-A, identificada como 309379494208: 3-A, Matrícula No. 0100067865, del Condominio Torre Sun Park II, ubicado en el Distrito Nacional; 5) Unidad funcional 2-A, identificada como 309379494208: 2-A, Matrícula No. 0100067863, del Condominio Torre Sun Park II, ubicado en el Distrito Nacional”; por la suma de TREINTA MILLONES NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS CON 00/100 (RD\$30,009,652.00), precio de la primera puja para el inmueble, más la suma de TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS CON 00/100 (RD\$3,262,365.00), por concepto de gastos y honorarios; **SEGUNDO:** ORDENA a la embargada, entidad TORREMAX DOMINICANA, S. R. L., abandonar la posesión del inmueble adjudicado, tan pronto se le notifique la presente sentencia, la cual es ejecutoria tanto en su contra, como en contra de cualquier persona que, a cualquier título, se encuentre ocupando del (sic) inmueble adjudicado, por mandato expreso de la ley; **TERCERO:** COMISIONA al ministerial Pedro de Jesús Chevalier, de Estrados de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia”; b) con motivo del recurso de tercería incoado por Ramón Eligio Fernández Reynoso, mediante acto núm. 383-13, de fecha 26 de junio de 2013, contra el Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A., en la cual intervino forzosamente la entidad Torremax Dominicana, S. R. L., la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 14 de enero de 2014, la sentencia civil núm. 28, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** ACOGE el fin de inadmisión propuesto en audiencia de fecha 11 de diciembre de 2013, por la parte recurrida, BANCO MÚLTIPLE CARIBE INTERNACIONAL, S. A, respecto del recurso de tercería incoado por el señor Ramón E. Fernández R., en calidad de tercero adquirente de buena fe, en relación a la decisión de adjudicación No. 253, dictada en fecha 26 de febrero de 2013 por este tribunal, a propósito del

procedimiento de embargo inmobiliario practicado por el hoy recurrido en tercería en contra de la entidad TORREMAX DOMINICANA, S. A., en consecuencia, declara INADMISIBLE el consabido recurso de tercería tramitado mediante el Acto No. 383/13, instrumentado en fecha 26 de Junio de 2013, por el Curial B. Enrique Urbino P., Ordinario de (sic) Ordinario de la Segunda Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dada la naturaleza especial del embargo que ha servido de objeto a dicho recurso, al tenor de la Ley No. 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso; tal cual se ha explicado circunstanciadamente en las motivaciones de esta sentencia; **SEGUNDO**: CONDENA a la parte recurrente, señor Ramón E. Fernández R., al pago de las costas generadas con ocasión de la presente acción recursiva, a favor y provecho del LICDO. ÁNGELUS PEÑALO, quien hizo la afirmación de rigor”; c) no conforme con la decisión precedentemente transcrita, Ramón Eligio Fernández Reynoso interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 162-14, de fecha 20 de marzo de 2014, instrumentado por el ministerial B. Enrique Urbino P., alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 18 de diciembre de 2014, la sentencia núm. 1118-2014, hoy recurrida en casación, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por (sic) por el señor Ramón E. Fernández R., mediante acto No. 162/14, de fecha 20 de marzo del año 2014, del ministerial B. Enrique Urbino P., ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en contra de la Sentencia No. 28, relativa al expediente No. 034-13-00871, dictada en fecha 14 de enero del año 2013, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de la entidad Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A., por haber sido interpuesto conforme a las normas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO**: ACOGE en cuanto el fondo el referido recurso de apelación, REVOCA la referida sentencia y AVOCA al conocimiento de la demanda original por los motivos antes expuestos y en consecuencia: RECHAZA la demanda original en tercería intentada por el señor Ramón E. Fernández R., mediante acto No. 383/13, de fecha 26 de junio del año 2013, del ministerial B. Enrique Urbino P., ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos dados”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: “**Primer medio**: Fallo extrapetita, exceso de poder y falta de base legal; **Segundo medio**: Violación a los artículos 51 y 69 de la Constitución de la República; **Tercer medio**: Desnaturalización de los hechos, falta de base legal, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil”.

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se desprende lo siguiente: a) que el actual recurrido, Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A., inició un procedimiento de embargo inmobiliario contra la razón social Torremax Dominicana, S. R. L., regido bajo las disposiciones de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; b) que con motivo de dicho procedimiento, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 253, de fecha 26 de febrero de 2013, mediante la cual después de haber rechazado un incidente propuesto por la parte embargada, declaró al persiguiendo Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A., adjudicatario de los inmuebles subastados, dentro de los cuales se encontraba la unidad funcional 9-A, matrícula núm. 0100067877, del condominio Torre Sun Park II, ubicado en el Distrito Nacional; c) que contra dicha sentencia, el hoy recurrente, Ramón E. Fernández R., interpuso un recurso de tercería, sustentando dicho recurso en lo siguiente: 1.- que mediante contrato de compraventa de fecha 18 de mayo de 2010, había adquirido de la entidad Torremax Dominicana S. R. L., el apartamento núm. 9-A, ubicado en el noveno nivel de la torre Sun Park II, en proceso de terminación, así como que había pagado la suma de US\$217,000.00, por concepto de saldo del precio de venta, lo que fue comunicado al Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A.; 2.- que en virtud del contrato de compraventa quedó en posesión del inmueble, quedando pendiente de entrega el certificado de título, el reglamento del condominio y otros documentos relativos al apartamento adquirido; 3.- que a pesar de que el Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A., tenía conocimiento de su derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como unidad funcional 9-A, del condominio Torre Sun Park II, no le notificó el procedimiento de embargo llevado a cabo sobre dicho inmueble, lo que le impidió ejercer su legítimo derecho de defensa como parte interesada en el inmueble afectado por el embargo; d) que el referido

recurso de tercería incoado por Ramón E. Fernández R., fue declarado inadmisibile por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia núm. 28, de fecha 14 de enero de 2014, bajo el fundamento de que la sentencia de adjudicación resultante de un procedimiento de embargo inmobiliario llevado a cabo en virtud de la Ley núm. 189-11, solo puede ser impugnada a través del recurso de casación; e) que contra dicho fallo, Ramón E. Fernández R., incoó un recurso de apelación, dictando la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la sentencia núm. 1118-2014, de fecha 18 de diciembre de 2014, ahora recurrida en casación, mediante la cual revocó la decisión de primer grado, avocó el conocimiento del recurso de tercería y en cuanto al fondo rechazó dicho recurso.

Considerando, que la corte *a qua* sustentó su decisión en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: “que de la lectura de la sentencia de embargo inmobiliario marcada con el No. 253, de fecha 26 del mes de febrero del año 2013, con relación a los expedientes Nos. 034-12-01603, 034-12-01732, 034-01733 y 034-12-01734, se establece que a la audiencia de embargo inmobiliario, en la que se procedió a la adjudicación del inmueble, comparecieron la parte persiguiete entidad Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A., la parte perseguida Torremax Dominicana, SRL., y un interviniente voluntario, del cual no figuran las generales en la referida sentencia, simplemente se contemplan los nombres de los abogados constituidos de este, cuyos nombres de conformidad con la sentencia son los licenciados Franklin Hernández Cedeño y Miguel Antonio Moquete, por lo que esta alzada ha podido determinar que el señor Ramón E. Fernández R., no formó parte del procedimiento de embargo inmobiliario, lo que le otorga la calidad de tercero en el proceso y que ciertamente de conformidad con las disposiciones del artículo 167 de la Ley No. 189, sobre Fideicomiso, la sentencia de embargo inmobiliario realizado en virtud de las disposiciones de la referida ley, solo pueden ser impugnadas por el recurso de casación contenga o no fallos de incidentes, el mismo está reservado para aquellas personas que han formado parte de la litis, en este sentido, es criterio de esta alzada que procede revocar la sentencia impugnada y admitir la tercería por él interpuesta, pues reúne las condiciones para su interposición (2)”.

Considerando, que continúa señalando la corte *a qua* dentro de sus motivaciones y en lo que al fondo de la tercería se refiere: “que el recurrente argumenta que el recurrido no ha dado cumplimiento a las disposiciones del artículo 2169 del Código Civil, que manda: “En el caso de no cumplir el tercero detentador cualquiera de dichas obligaciones, cada uno de los acreedores con hipoteca tiene derecho para hacer vender el inmueble hipotecado, después de los treinta días de hecho el mandamiento al deudor originario; y de haberse hecho notificación al tercero detentador para el pago de la deuda exigible, o el abandono de la finca”; que ciertamente la parte recurrida no ha demostrado haber cumplido con este mandato, a lo que estaba obligado en el caso de que el contrato de opción a compra, suscrito por el recurrente con la entidad Torremax Dominicana, S. A., estuviese registrado de conformidad a las disposiciones de la Ley núm. 108-05, a los fines de hacer dicha venta oponible a los terceros, que al no estar consignado dicho registro en el Registrador de Títulos al momento de proceder con el embargo inmobiliario en virtud de la Ley No. 189-11, sobre Fideicomiso, por lo que no le es aplicable a dicha institución financiera la disposición del artículo 2169 del Código Civil; que si bien en la especie el referido señor puso en conocimiento a la entidad sobre la venta de la unidad funcional 9-A, perseguido por el Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A., el mismo al no estar dotada de la publicidad exigida por la ley, no se puede sancionar dicho procedimiento de embargo inmobiliario, que en estas atenciones rechaza el recurso de tercería, por las razones dadas”. Concluye la cita del fallo atacado.

Considerando, que en el desarrollo de su primer y segundo medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* menospreció el derecho de propiedad del cual estaba investido Ramón E. Fernández R., al no considerar que por el solo hecho de haber adquirido el inmueble mediante contrato de compraventa, estar en posesión de dicho inmueble y haberlo notificado al actual recurrido, debían notificársele los actos relativos al procedimiento de embargo, para respetar así el debido proceso y darle la oportunidad de defender sus derechos, puesto que el persiguiete tenía conocimiento de que el inmueble en cuestión era propiedad del hoy recurrente; que la corte *a qua* reconoce que el recurrente puso en conocimiento a la entidad Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A., el contrato de compraventa mediante el cual había adquirido el inmueble denominado como unidad funcional 9-A, del

condominio Torre Sun Park II, sin embargo, lo sanciona rechazando su recurso de tercería por carecer de la publicidad requerida por la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, sin tomar en cuenta dicha corte que la referida legislación no contempla el registro del contrato de opción a compra por ante el Registrador de Títulos; que la corte *a qua* no valoró que Ramón E. Fernández R., comunicó su derecho de propiedad al acreedor hipotecario, Banco Múltiple Caribe Internacional, S. A., con la finalidad de que este diera cumplimiento a las disposiciones del artículo 2169 del Código Civil, es decir, que le comunicara cualquier documento o proceso relativo al inmueble de que se trata; que la parte recurrida no cuestionó la oponibilidad del contrato de compraventa, resultando ser este un aspecto no controvertido del proceso.

Considerando, que para la valoración de los argumentos de la parte recurrente relativos al derecho de propiedad que posee sobre el inmueble adjudicado al actual recurrido, por haber adquirido dicho inmueble mediante contrato de compraventa y que por tanto debían notificársele los actos del procedimiento de embargo, es oportuno señalar que la compraventa es un contrato de naturaleza consensual, a cuyo tenor el artículo 1583 del Código Civil establece que: “La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada”, de lo que resulta que un contrato de compraventa constituye un título válido y eficaz para justificar su derecho de propiedad frente a su vendedor y sus acreedores hipotecarios; sin embargo, en ausencia de registro, los efectos de dicho contrato están limitados por las disposiciones del artículo 1165 del Código Civil, el cual dispone que: “Los contratos no producen efecto sino respecto de las partes contratantes; no perjudican a tercero ni le aprovechan, sino en el caso previsto en el artículo 1121”; es decir, que aunque en nuestro derecho común, la propiedad no se adquiere mediante el registro inmobiliario, sino a través de los modos instituidos en nuestra legislación civil, tales como la sucesión o los contratos que anteceden y avalan el registro inmobiliario, las convenciones sobre derechos reales comprendidos en dicho sistema registral, solo tienen una eficacia relativa o *inter partes*, siendo oponibles frente a terceros una vez se sanean o se transmiten y se inscriben en el Registro de Títulos correspondiente y adquieren eficacia absoluta o *erga omnes*, cuya existencia y titularidad es acreditada por el Certificado de Título.

Considerando, que en ese sentido, la interpretación y aplicación armoniosa de las disposiciones de nuestro Código Civil y de la normativa que rige la propiedad inmobiliaria, en particular la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, impone considerar que para invocar frente a terceros la condición de tercero detentador establecida en el artículo 2166 y siguientes del Código Civil, en relación a inmuebles registrados y ejercer las acciones que les corresponden, es necesario que dicha condición esté sustentada en un derecho registrado, tal y como lo estableció la corte *a qua*, resultando irrelevante a tales fines la invocación de un derecho contractual o de la posesión del inmueble, puesto que conforme nuestro sistema inmobiliario, sobre inmuebles registrados no existen derechos que no estén debidamente inscritos en el Registro de Títulos, de lo que se deriva que si el presunto tercero detentador no ha agotado la referida formalidad, su derecho no es oponible al acreedor de quien figura como propietario en el certificado de título ajeno a su contrato y, por tanto, dicho acreedor no tiene que notificarle los actos relativos a la ejecución inmobiliaria, puesto que ningún acto de disposición tiene efecto sino hasta que se realice por ante el Registro de Títulos correspondiente, la consabida inscripción; que, así las cosas, salvo que se demuestre la existencia de un fraude, el detentador convencional y poseedor precario solo tiene a su favor una acción personal de índole contractual contra su vendedor, puesto que al abstenerse de efectuar el registro de su compraventa, el recurrente incurrió voluntariamente en un riesgo y en una negligencia, puesto que no podía desconocer la necesidad de registrar el derecho real adquirido para gozar de la protección y garantía absoluta del Estado dominicano.

Considerando, que tal postura interpretativa es cónsona con las decisiones emitidas con anterioridad por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, especializada en derecho inmobiliario, y por el Tribunal Constitucional, jurisdicciones que se han pronunciado en el sentido de que: a) los contratos de venta que no han sido inscritos en el Registro de Títulos no pueden ser tomados en cuenta en un embargo inmobiliario ni su beneficiario pretender que se le notifiquen los actos de este procedimiento, puesto que los derechos que no figuran inscritos no son oponibles ni pueden surtir efecto frente a terceros; b) cuando se trate de un inmueble

registrado, para satisfacer los requisitos de oponibilidad y publicidad, así como para revestir de garantía y seguridad jurídica toda operación convencional que pudiere afectar un inmueble registrado, es indispensable la inscripción, pues solo así se asegura que todo acreedor, previa concertación de un préstamo, cuente con un mecanismo que le permita verificar el estado jurídico de un inmueble; d) para que se configure la condición de tercero registral es indispensable que quien invoque tal condición haya inscrito su derecho, toda vez que la legitimidad del titular la otorga el registro o inscripción en los libros del Registro de Títulos.

Considerando, que las consideraciones expuestas precedentemente ponen de relieve que la decisión adoptada por la corte *a qua* es correcta en la especie, sobre todo, porque para asegurar una sana administración de justicia es imperioso que las decisiones dictadas por las jurisdicciones civiles en materias que afecten derechos inmobiliarios registrados, como sucede en el presente caso, procuren siempre guardar armonía con los principios y normas del derecho registral inmobiliario; que, por consiguiente, al fallar en la forma en que lo hizo, la corte *a qua* no incurrió en los vicios de fallo extrapetita, exceso de poder y violación a los artículos 51 y 59 de la Constitución denunciados por la parte recurrente, sino que por el contrario, dicha corte realizó una adecuada apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual los medios examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Considerando, que en el desarrollo de su tercer medio de casación la parte recurrente atribuye a la sentencia impugnada el vicio de desnaturalización de los hechos, al darle un alcance distinto a los hechos y documentos sometidos al proceso, sobre todo en lo referente a la oponibilidad del contrato de compraventa intervenido entre Ramón E. Fernández R., y Torremax Dominicana S. R. L.

Considerando, que ha sido criterio constante de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, el cual se reitera mediante la presente decisión, que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza, cuya apreciación pertenece al dominio exclusivo de los jueces del fondo y su censura escapa al control de la casación; que en la especie, de las motivaciones contenidas en la sentencia impugnada se puede establecer que, contrario a lo alegado por el recurrente, la corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho, sin desnaturalizar los hechos de la causa, al comprobar, dentro de su poder soberano de apreciación de la prueba, que el contrato de compraventa suscrito entre Ramón E. Fernández R., y Torremax Dominicana S. R. L., no se encontraba registrado por ante el Registro de Títulos al momento del practicarse el embargo y que por tanto dicho contrato carecía de la publicidad exigida por la ley, razón por la cual no aplicaban las disposiciones del artículo 2169 del Código Civil, relativas a la notificación al tercero detentador para el pago de la deuda exigible o el abandono del inmueble, comprobación que la corte *a qua* podía realizar sin necesidad de que le fuera invocada la inoponibilidad del contrato de compraventa, en virtud de la naturaleza del asunto y porque tanto la doctrina como la jurisprudencia han reconocido a los jueces la facultad de resolver el litigio conforme a las reglas de derecho que le son aplicables; que por lo expuesto, el vicio de desnaturalización denunciado carece de fundamento y debe ser también desestimado.

Considerando, que en el tercer medio de casación la parte recurrente también atribuye a la sentencia impugnada el vicio de falta de base legal y violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; sin embargo, ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que la falta de base legal como causal de casación, se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la sentencia, ya que este vicio no puede provenir sino de una exposición incompleta de un hecho decisivo; que en la especie, la corte *a qua*, contrario a lo alegado, proporcionó motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su fallo, en aplicación de lo establecido en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, el cual exige para la redacción de las sentencias, la observación de determinadas menciones consideradas sustanciales, esto es, los fundamentos de hecho y de derecho que le sirvan de sustentación, así como las circunstancias que han dado origen al proceso; que, en esas condiciones, es obvio que la decisión impugnada ofrece los elementos de hecho y derecho necesarios para que la Suprema Corte de Justicia, ejerciendo su poder de control, pueda decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada, por lo que procede desestimar el vicio objeto de examen y con ello el presente recurso de casación.

Considerando, que al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

**Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ramón E. Fernández R., contra la sentencia núm. 1118-2014, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 18 de diciembre de 2014, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en provecho de los Lcdos. Ángelus Peñaló Alemany y Federico Tejada Pérez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman 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 agosto de 2018, años 175º de la Independencia y 156º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena.- Pilar Jiménez Ortiz.- Manuel Alexis Read Ortiz. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.