
Ordenanza impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 6 de febrero de 2017.

Materia: Referimiento.

Recurrente: Cooperativa por Distritos y Servicios Múltiples La Vega Real, Inc.

Recurrido: Basilio Guzmán.

Abogado: Lic. Basilio Guzmán R.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidenta, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Samuel A. Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de agosto de 2019**, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por la Cooperativa por Distritos y Servicios Múltiples La Vega Real, Inc., institución sin fines de lucro y creada en virtud de la Ley núm. 127, del 27 de enero de 1964, representada por su presidente, Lcdo. Yanio C. Antonio Concepción Silva, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0095305-4, domiciliado y residente en La Vega y domicilio ad hoc en la casa núm. 200, sector Peatón Colibrí, Los Alcarrizos, Los Americanos, de esta ciudad, contra la ordenanza núm. 204-2017-SSEN-00005, de fecha 6 de febrero de 2017, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuya parte dispositiva es la siguiente:

PRIMERO: Acoge en cuanto a la forma la presente demanda en referimiento por haber sido incoada en observancia de los requisitos de forma y en los plazos establecidos por la ley en cumplimiento del debido proceso consagrado en la Constitución. **SEGUNDO:** Acoge el recurso de apelación y en consecuencia esta corte obrando por propia autoridad y contrario imperio revoca en todas sus partes el contenido de la la (sic) ordenanza 209-2016-SORD-00061, de fecha 18 de agosto del 2016, dictada por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de La Vega en sus atribuciones de juez de los referimientos, y en consecuencia, acoge la demanda en referimiento en levantamiento de nota preventiva ordenándole al Registrador de Títulos del Departamento de La Vega, lo siguiente: cancelar la nota preventiva contentiva de demanda en nulidad de sentencia de adjudicación y daños y perjuicios, interpuesta por La Cooperativa y Servicios Múltiples Vega Real, Inc., en contra de Basilio Guzmán, mediante acto No. 423/2016 de fecha tres (3) del mes de mayo del año dos mil quince (2015), que consta en el registro complementario del inmueble designado con la matrícula 3000167170, sobre una porción de terreno con una superficie 441.21, metros cuadrados, dentro de la parcela 70 del Distrito Catastral No. 11 del municipio de La Vega. **TERCERO:** En cuanto al Registrador de Títulos del Departamento de La Vega, rechaza la solicitud de condenación a un (sic) astreinte conminatorio en su contra; **CUARTO:** Condena a los recurridos al pago de las costas en distracción y provecho del Lic. Basilio Guzmán R., quien afirma a (sic) haberlas estado avanzado (sic).

Esta sala en fecha 6 de diciembre de 2017 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados José Alberto Cruceta Almánzar, Manuel Alexis Read Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, asistidos del secretario; con la ausencia de los abogados de la parte recurrente y la parte recurrida; quedando el expediente en estado de fallo.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

Magistrado ponente: Blas Rafael Fernández Gómez

Considerando, que por el correcto orden procesal, es preciso ponderar en primer lugar, la pretensión incidental planteada por la parte recurrida, Basilio Guzmán R., en el sentido de que se declare inadmisibles el presente recurso de casación por violación al artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, sustentado en que la parte recurrente no desarrolla medio alguno ni indica el texto legal o principio general de derecho violado por la corte *a qua*.

Considerando, que para el examen del pedimento incidental descrito en el párrafo anterior, es preciso valorar los medios de casación en que fundamenta la parte recurrente su recurso y los argumentos en que apoya dichos medios; que en efecto, según se determina de la lectura del memorial de casación, la parte recurrente no consigna la enumeración de las causales de apertura de la casación con los cuales usualmente se intitulan los medios, sino que procede en el contexto de su memorial a desarrollar sus argumentos justificativos, los cuales en síntesis, eluden a lo siguiente: a) que la ordenanza de la corte *a qua* no está basada en los parámetros de legalidad, ya que no valoró las pruebas depositadas por la exponente; y b) que en la decisión se incurrió en desnaturalización de los hechos y una falta total de justificación del fallo, en razón de que el fundamento tomado en cuenta por la alzada fue erróneo, porque la hipoteca convencional a su favor si existió y fue debidamente inscrita, como muestran las pruebas aportadas, por lo que se equivocó al levantar la nota preventiva, ya que obvió que la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega se encuentra apoderada de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, por lo que dicha nota es una medida preventiva a los compradores de buena fe, para que tengan conocimiento de que hay un cuestionamiento serio sobre el inmueble.

Considerando, que el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, dispone: "En los asuntos civiles y comerciales el recurso de casación se interpondrá con un memorial suscrito por abogado, que contendrá todos los medios en que se funda"; que el texto legal arriba indicado ha sido interpretado en el sentido de que cuando la parte recurrente no cumple con la obligación de desarrollar los medios, el recurso debe ser declarado inadmisibles.

Considerando, que luego de la revisión del memorial de casación de que se trata, esta sala comprueba que, a pesar de que la parte recurrente no particulariza los medios en que fundamenta su recurso, procede a desarrollar los vicios que invoca contra la sentencia impugnada en el contexto de su recurso, lo que permite a esta Corte de Casación extraer cuáles son los agravios alegados en sustento de la presente vía recursiva, lo que será objeto de análisis en lo adelante, por lo que procede rechazar el medio de inadmisión enarbolado.

Considerando, que en cuanto al fondo de los medios planteados en el memorial de casación, la parte recurrida sostiene en su memorial de defensa, que la nota preventiva inscrita por la parte recurrente sobre el inmueble constituye, sin lugar a dudas, una turbación manifiestamente ilícita que no puede prolongarse, ya que no tiene ni nunca ha tenido sobre el inmueble ningún derecho real, ni principal ni accesorio inscrito.

Considerando, que en cuanto al primer aspecto desarrollado en el memorial de casación, consistente en la falta de ponderación de los elementos de pruebas incorporados al proceso para sustentación de sus pretensiones, del estudio de la glosa procesal del presente recurso de casación se verifica que la parte ahora recurrente se ha limitado a alegar que los documentos que aportó al proceso no fueron valorados por la corte *a qua*, sin realizar una actividad probatoria eficiente tendente a demostrar la realidad de su afirmación, ya que no indica, muchos menos demuestra, cuáles fueron esas piezas probatorias que depositó en la instrucción del recurso de apelación y que asegura no fueron valoradas por la alzada; que, por el contrario, del estudio de la ordenanza impugnada se advierte que la corte procedió al análisis y ponderación de los documentos a los cuales hace referencia el fallo criticado; por consiguiente, se desestima el primer aspecto desarrollado en el memorial de casación de que se trata.

Considerando, que en el segundo aspecto, la parte recurrente sostiene, que la corte *a qua* incurrió en desnaturalización de los hechos, fundamentado, esencialmente, en que la hipoteca convencional a su favor si se encontraba inscrita y la nota preventiva se registró como medida precautoria para alertar a los compradores de buena fe de la existencia del cuestionamiento relativo a la propiedad del inmueble por efecto de la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación que cursa.

Considerando, que en el aspecto analizado la corte *a qua* señaló lo siguiente: "(...) que esta corte comprobó

además por la mencionada sentencia de adjudicación 1613 de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015), que el inmueble en cuestión se vendió un (sic) pública subasta y resultó adjudicatario el recurrente conforme sentencia anteriormente descrita en otra parte de esta decisión, que consta además en los medios de pruebas depositados el oficio de fecha 19 del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016) emitida por el Registrador de Títulos del Departamento de La Vega requiriendo al recurrente notificar la sentencia de adjudicación a la Cooperativa por Distritos y Servicios Múltiples Vega Real, Inc., al momento de expedir el certificado de título correspondiente porque aparecía una inscripción hipotecaria, así como una nota preventiva en favor de la recurrida lo cual cumplió conforme los actos depositados, no obstante las consecuencias purgatorias que caracterizan estas sentencias que conllevan ventas judiciales conforme lo que establece el art. 717 del Código de Procedimiento Civil, la cual fue realizada libre de gravamen, por lo que siendo esto así y partiendo de que..., 'lo que no existe registrado en el mundo registral no existe...', no le es oponible a los terceros; sin embargo, no obstante esto, el registrador de títulos como el juez de primer grado mantuvieron dicha anotación, en contradicción con lo que prescribe el artículo 90 de la Ley 108-05 [...]; que esto significa que en los inmuebles registrados no pueden existir cargas ocultas, por lo que el recurrido no podía ostentar la calidad de acreedor y mucho menos expedírsele la certificación al respecto de un inmueble que ya no era parte del patrimonio de su deudor, que esto así, sin lugar a dudas, constituye una turbación manifiestamente ilícita frente al derecho de propiedad interfiriendo de forma activa en la disponibilidad del mismo de la forma más absoluta como debe ser el derecho envuelto; que mantener el registrador de títulos la inscripción de la nota preventiva constituye una turbación, además cuando se inscribió el mandamiento de pago que se convirtió en embargo abreviado conforme la ley de fomento agrícola sobre el inmueble que nos ocupa, junto al pliego de condiciones se anexó la aludida certificación expedida por el mismo, donde no se hizo constar la hipoteca en favor del recurrido, por lo que siendo esto así la corte acoge el presente recurso y ordena la inmediata cancelación de la notación preventiva sobre los derechos de la parte recurrente Basilio Guzmán R., quien adquirió libre de toda carga o gravamen como lo hará figurar en la parte dispositiva de esta ordenanza”.

Considerando, que sobre la desnaturalización de los hechos es bueno reiterar, que dicho vicio supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance; que por contrario, no incurrir en este vicio los jueces de fondo cuando, dentro del poder de apreciación de la prueba del que gozan, en su decisión exponen correcta y ampliamente sus motivaciones, que permiten a la Suprema Corte de Justicia ejercer su control de legalidad”; que en la especie, la corte *a qua* para revocar la ordenanza apelada y acoger la demanda original determinó, en uso de la facultad soberana de apreciación que por ley le ha sido conferida, que la nota preventiva anotada a requerimiento de la parte recurrente constituía una turbación manifiestamente ilícita al derecho de propiedad adquirido por el recurrido conforme a la sentencia que le declaró adjudicatario del inmueble sobre el cual recayó la inscripción, pues, uno de sus efectos consiste en purgar las cargas o gravámenes que pudieren existir registradas en relación a dicho bien.

Considerando, que de conformidad con el artículo 110 de la Ley 834, del 15 de julio de 1978, el juez de los referimientos puede ordenar todas las medidas que se ameriten a fin de hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita, lo cual, según la doctrina especializada en la materia y la jurisprudencia del país de origen de nuestra legislación, implica la existencia de un atentado o perjuicio de hecho o de derecho, a los intereses de una persona, cuya ilicitud sea evidente; que en este sentido, es palpable que cuando, como en la especie, se procede a registrar una nota preventiva sustentada en la interposición de una demanda que se deriva del procedimiento de embargo inmobiliario que culminó con una sentencia de adjudicación debidamente inscrita y que, por sus efectos, purga todo cuanto existía previo a la ejecución forzosa, así como aquello que sea consecuencia directa de dicha ejecución, tal inscripción presenta la connotación de manifiestamente ilícita y perturba el derecho de propiedad adquirido, en este caso por el recurrido, lo que pone de manifiesto la urgencia y la necesidad de la intervención del juez de los referimientos para prescribir una medida provisional, como lo fue el levantamiento ordenado a su favor; por tanto, la corte *a qua* actuó de manera correcta y conforme a los principios que rigen la materia; por tanto, se desestima el aspecto analizado y, por vía de consecuencia, se rechaza el presente recurso de casación.

Considerando, que procede compensar las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones, en aplicación de las disposiciones de los artículos 65, numeral 1 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil.

Por tales motivos, LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República, los artículos 1, 2, 5 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 y artículos 110 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978; y 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA, el recurso de casación interpuesto por La Cooperativa por Distritos y Servicios Múltiples La Vega Real, Inc., contra la ordenanza civil núm. 204-2017-SSEN-00005, de fecha 6 de febrero de 2017, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo aparece copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento entre las partes.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Samuel A. Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. César José García Lucas, Secretario 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, Secretario General, que certifico.