
Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 29 de abril del 2011.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Rubén Darío del Orbe Ureña y María Rodríguez.
Abogado:	Lcdos. Reyes S. Suarez del Orbe y Luis Germán de la Cruz Almonte.
Recurrida:	Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.
Abogados:	Lic. Olivo A. Rodríguez Huertas y Licda. Flavia Berenise Brito.

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, presidente, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de octubre del 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 Rubén Darío del Orbe Ureña y María Rodríguez, dominicanos, mayores de edad, casados, titulares de la cédulas de identidad y electoral núms. 001-1020072-2 y 001-1351697-5, domiciliados y residentes en la avenida Gustavo Mejía Ricart núm. 257, sector La Castellana de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 222-2011 de fecha 29 de abril del 2011, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva figura copiada más adelante.

LUEGO DE HABER EXAMINADO TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

(A) que en fecha 21 de julio del 2011 fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación suscrito por los Lcdos. Reyes S. Suarez del Orbe y Luis Germán de la Cruz Almonte, abogados de la parte recurrente, Rubén Darío del Orbe Ureña y María Rodríguez., en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante.

(B) que en fecha 15 de agosto del 2011 fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de defensa suscrito por los Lcdos. Olivo A. Rodríguez Huertas y Flavia Berenise Brito, abogados de la parte recurrida, Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

(C) que mediante dictamen de fecha 21 de mayo del 2012 suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República emitió la siguiente opinión: 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”.

(D) que esta sala en fecha 19 de marzo del 2014 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario; en presencia de los abogados de ambas partes, quedando el expediente en estado de fallo.

(E) que el asunto que nos ocupa tuvo su origen con motivo de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, incoada Rubén Darío del Orbe Ureña y María Rodríguez contra La Asociación Nacional de Ahorros y

Préstamos para la Vivienda, decidida en fecha 14 de diciembre de 2009 por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional mediante sentencia núm. 01515-09, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara buena y válida la demanda en Nulidad de sentencia de Adjudicación, incoada por los señores Rubén Darío del Orbe Ureña y María Rodríguez contra la Asociación Nacional de Ahorros y Préstamos, por haber sido hecha conforme al derecho; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo acoge el pedimento de los demandantes y en consecuencia anula la sentencia de adjudicación, número 0111-08, con motivo del procedimiento para la venta en Pública Subasta del inmueble “Una porción de terreno con una extensión superficial de 447.12 metros cuadrados y 12 decímetros, dentro de la parcela No. 122-A-1-A, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, y cuya porción tiene los siguientes linderos: Al norte resto de la misma parcela, por donde mide 15.00 M. L.; Al Este resto de la misma parcela por donde mide 29.35 M. L.; Al sur Av. Bolívar (Prolongación), por donde mide 15.08 M. L.; y Al Oeste resto de la misma parcela por donde mide 29.95 M. L.; amparado por el Certificado de Título No. 66-999”, en la cual se declaró adjudicataria a la Asociación La Nacional De Ahorros y Préstamos para la vivienda, en su calidad de Persiguierte por la suma de Tres Millones Doscientos Sesenta y Siete Mil Novecientos Cincuenta y Dos Pesos con 66/100 (RD\$6,267,952.66), precio de la primera puja en la publicación de la venta, más intereses y accesorios, más los gastos y honorarios ascendentes a la suma de ochenta y cuatro mil cientos noventa y dos pesos con setenta y un centavos (RD\$84,192.17), por las consideraciones expuesta ut supra; **TERCERO:** Ordena al Registrador de Títulos, cancelar los actos inscritos con relación al proceso de embargo inmobiliario anulado mediante la presente decisión y en caso de haberlo ya realizado cancelar la transferencia del título de propiedad de la parcela adjudicada mediante la sentencia que por esta decisión se anula; **CUARTO:** Ordena la ejecución provisional de la presente sentencia a favor de los demandantes señores Rubén Darío Del Orbe Ureña y María Rodríguez, y en consecuencia ordena a los mismos, al pago de una fianza ascendente a la suma de Tres Millones, Trescientos Mil Pesos (RD\$3,300,000.00) en garantía a la ejecución provisional de la presente sentencia.

(F) que la parte demandada Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, recurrió en apelación, decidiendo la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por sentencia civil núm. 222-2011, de fecha 29 de abril del 2011, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, interpuesto por la ASOCIACION LA NACIONAL DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, por acto procesal No. 312/2010, de fecha 25 de marzo de 2010, del ministerial Fruto Marte Pérez, de Estrados de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 01515-09, relativa al expediente No. 036-08-00818, de fecha 14 de diciembre de 2009, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE el presente recurso de apelación, en consecuencia REVOCA la sentencia atacada; **TERCERO:** RECHAZA la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, incoada por los señores RUBEN DARIO DEL ORBE UREÑA Y MARIA RODRÍGUEZ, conforme acto No. 853/2008, instrumentado por el ministerial Juan A. Quezada, Ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes indicados; **CUARTO:** CONDENA a los recurridos, señores RUBEN DARIO DEL ORBE UREÑA Y MARIA RODRÍGUEZ, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los LICDOS. ORSCAR D’OLEO SIFRE, OLIVO A. RODRÍGUEZ HUERTAS Y JOSE B. PEREZ GOMEZ, abogados, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

(G) que esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con un mínimo de tres de sus miembros.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

Magistrado ponente: Justiniano Montero Montero

Considerando, que en el presente recurso de casación figura como parte recurrente Rubén Darío del Orbe Ureña y María Rodríguez; y como parte recurrida La Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda; que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: a) que el asunto que nos ocupa tuvo su origen en una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, incoada por los recurrentes contra el recurrido, fundamentada en que en el procedimiento de embargo inmobiliario seguido por la Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda en perjuicio de Rafael Adolfo Feliz Ramírez, no les fue notificado en su calidad de acreedores hipotecarios inscrito en segundo rango del inmueble embargado, dicha demanda fue acogida por el tribunal de primer grado; b) la demandada no conforme recurrió en apelación la indicada decisión, el cual fue acogido, resultando tanto la revocación de la decisión como el rechazo de la demanda original.

Considerando, que Rubén Darío del Orbe Ureña y María Rodríguez, recurren en casación la referida sentencia, sustentando los medios siguientes: **Primero:** Falta de motivación y desnaturalización de los hechos; **Segundo:** Violación de preceptos legales; **Tercero:** Enriquecimiento ilícito y violación Constitucional.

Considerando, que la parte recurrida, La Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamo para La Vivienda, en su memorial de defensa solicita el rechazo del presente recurso.

Considerando, que en el desarrollo del primer aspecto del primer y el segundo medio reunidos por su relación, los recurrentes alegan, en síntesis, que la corte *a qua* no hizo referencia a la existencia de su inscripción de hipoteca en segundo rango inscrita en el Registro de Títulos, sobre el inmueble embargado, siendo ese el fundamento de la litis y en las que se sustentó el juez de primer grado para acoger su demanda en nulidad de sentencia de adjudicación; que visto el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil dominicano se aprecia que la corte *a qua*, no ponderó en su justa dimensión como era su deber, determinar que tenían inscrita una hipoteca en fecha 20 de junio del 2007, según consta en la certificación de registro del acreedor expedida en fecha 12 de julio del año 2007 por el Registrador de Títulos, omitiendo estatuir al respecto, incurriendo en una desnaturalización de los hechos al solo referirse a la mención que hizo la sentencia de primer grado de la certificación en la que consta la hipoteca de primer rango a favor de la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda; que la corte debió observar que ante la discrepancia de una certificación errada emitida por el Registrador donde no figura la hipoteca tal como se expone precedentemente, y el derecho registrado en la Oficina de de Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta última tiene que prevalecer frente a la certificación que contiene la invocada omisión. .

Considerando, que el análisis del fallo impugnado pone de manifiesto, que la corte *a qua* valoró la existencia de la segunda inscripción de hipoteca, estableciendo en ese sentido lo siguiente: “que en el caso de la especie figura depositada en el expediente la certificación, referida por el juez a quo en sus sentencia, en la que se verifica: “ que una porción de terrero del inmueble identificado como parcela 122-A-1-A, del Distrito Catastral No. 3, del Distrito Nacional, con una superficie declarada de 447.12 metros cuadrados, es propiedad de: Rafael Adolfo Feliz Ramírez, dominicano, soltero, cédula de Identidad No. 001-0125535-4. Según consta en el libro asiento original de la Constancia Anotada al Certificado de Título No. 66-99, en el Libro 1493, Folio 113, Hoja 0162. El inmueble tiene registradas las siguientes cargas o gravámenes: hipoteca en primer rango, a favor de La Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda por un monto de RD\$4,329,000.00, inscrito el 7 de abril de 2006, según consta en el asiento original ubicado en el Libro 2213, Folio 113, hoja 036. Mandamiento de pago, a favor de La Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos Para la Vivienda por un monto de RD\$5,326,616.75, inscrito el 8 de agosto del 2007, a las 9:19 AM, según consta en el asiento original ubicado en el Libro 2494, Folio 148, hoja n/d (sic); que lo se colige que mal podría la Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos conocer de la existencia de la hipoteca en según rango al momento de iniciar el procedimiento de embargo inmobiliario o hacerle de conocimiento a este segundo acreedor de dicho proceso, cuando es el mismo registro de títulos que en certificación de fecha 15 de agosto de 2007 no hace referencia a otros acreedores”.

Considerando, que de lo anterior resulta que la falta de notificación a los recurrentes del embargo en las

condiciones previstas del artículo 691 del Código de Procedimiento Civil y 156 de la Ley núm. 6186 del 1963, en la especie, no es susceptible de ser sancionada con la nulidad de la sentencia de adjudicación, ya que dicha omisión tiene su justificante en el hecho de que para la entidad embargante no existía ningún otro acreedor inscrito distinto a esta; que en ese sentido no se encontraba en condiciones de realizar dicha notificación, por tanto no constituía imperativo legal realizarla ante la imposibilidad material de conocer la existencia del segundo acreedor en virtud de lo que se infiere del contenido de la mencionada certificación.

Considerando, que si bien el artículo 94 de la Ley de Registro Inmobiliario, núm. 108-05, invocado por los recurrentes prevé: “Los derechos reales accesorios, las cargas y gravámenes se acreditan mediante certificaciones de registro de acreedores emitidas por el Registro de Títulos. Estas certificaciones tienen fuerza ejecutoria y validez probatoria por ante todos los tribunales de la República Dominicana durante el plazo de vigencia de las mismas, excepto cuando se demuestre que son contrarias a la realidad del Registro”, sin embargo, para los casos como el de la especie que culminó el procedimiento de embargo inmobiliario con la sentencia de adjudicación cuyo procedimiento fue realizado en base al contenido de la certificación emitida por ese órgano competente, quien certificó la existencia el registro de una sola hipoteca en primer rango a favor del persiguiendo, omitiendo la existencia de la segunda hipoteca inscrita, la vía de derecho como mecanismo procesalmente válido es la posibilidad de la demanda en responsabilidad patrimonial tanto en contra del Estado como del funcionario que emitió la certificación en caso de actuación dolosa.

Considerando, que sin desmedro de lo anterior, ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial, actuando en funciones de Corte de Casación, reafirmando en esta ocasión, el éxito de la acción principal en nulidad de sentencia de adjudicación en un procedimiento de embargo inmobiliario, dependerá de que se aporte la prueba de que el persiguiendo ha empleado maniobras dolosas o fraudulentas, que impliquen dádivas, promesas o amenazas, con el propósito de descartar licitadores o afectar la transparencia en la recepción de pujas o que el demandante establezca que un vicio de forma ha sido cometido al procederse a la subasta, tales como: la omisión relativa a la publicidad que debe preceder a la subasta, prevista en los artículos 702 y 704 del Código de Procedimiento Civil o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del referido código procesal, lo que no ocurrió en la especie, toda vez que la omisión a las notificaciones del embargo al acreedor inscrito en segundo rango no fueron atribuibles al embargante, como fue establecido por la alzada, por lo que los medios analizado deben ser desestimados.

Considerando, que en el segundo punto del primer y tercer medio, invocan los recurrentes, que en la página 6 y 23 de la sentencia impugnada existe una incoherencia sustancial respecto al crédito adeudado, todo con el propósito de perjudicarlo como segundo acreedor; que también existe un enriquecimiento ilícito, en el sentido de que la deuda existente, entre la entidad embargante y el embargado, es por el monto de tres millones trescientos veintinueve mil pesos (RD\$3,329,000.00), más los intereses que pudieran devengar dicho préstamos aun sumándoles los honorarios profesionales, no ascendería a la cantidad de siete millones (RD\$7,000,000.00), sin embargo el inmueble objeto de la litis asciende a la suma de veinte millones treinta mil novecientos setenta y seis pesos con 00/100 (RD\$20,030,976.00), conforme tasación que depositan en ocasión del presente recurso de fecha 1 de julio del 2011, realizada por la Constructora Plimesa, en tal razón la recurrida viola todos los procedimientos en su perjuicio.

Considerando, que en relación a los medios examinados, de la revisión de la sentencia impugnada, se comprueba que los recurrentes en casación no hicieron valer los argumentos que ahora desarrollan ante la alzada, ni fueron juzgados por la jurisdicción *a qua*, toda vez que las cifras que consigna la sentencia impugnada lo hace describiendo fallo del juez de primer grado y el contenido de la certificación del Registro de Títulos, de manera que constituyen argumentos nuevos en casación.

Considerando, que a efecto de lo anterior, ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial, que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al escrutinio del tribunal del cual proviene la sentencia atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, que no es el caso, por lo que procede declarar la inadmisibilidad de dichos medios por su

novedad, y con ello rechazar el recurso de casación de que se trata.

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, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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; artículo 94 de la Ley núm. 108-05; artículo 691 del Código de Procedimiento Civil y 156 de la Ley núm. 6186 del 1963:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Rubén Darío del Orbe Ureña y María Rodríguez, contra la sentencia civil núm. 222-2011 de fecha 29 de abril del 2011, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo aparece copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a las partes recurrentes, Rubén Darío del Orbe Ureña y María Rodríguez, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor de los Lcdos. Olivo A. Rodríguez Huertas y Flavia Berenise Brito, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno. 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.