

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 24 de noviembre de 2015.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Freddy Ramón Nazario Mejía y Federico Nazario Mejía.
Abogado:	Lic. Romeo Enrique Reyes Cuevas.
Recurrido:	Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S.A. (Banaci).
Abogado:	Lic. Delfín Antonio Castillo Martínez.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **20 de diciembre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Freddy Ramón Nazario Mejía y Federico Nazario Mejía, contra la sentencia núm. 2015-6175 de fecha 24 de noviembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

*I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 18 de enero de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Freddy Ramón Nazario Mejía y Federico Nazario Mejía, dominicanos, titular de la cédula de identidad y electoral números 001-1128274-5 y del pasaporte núm. 159220394, respectivamente, ambos domiciliados y residentes en la calle Francisco Prats Ramírez núm. 404, Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogado constituido y apoderado al Lcdo. Romeo Enrique Reyes Cuevas, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 076-0002477-7, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero núm. 338, edificio Califlor, ensanche Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento a la parte recurrida, la entidad Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, SA (Banaci), se realizó mediante acto núm. 0105-2016 de fecha 2 de febrero de 2016, instrumentado por Anisete Dipré Araujo, alguacila ordinaria del Primer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

3. La defensa al recurso fue presentada mediante memorial depositado en fecha 15 de febrero de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento del Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S.A. (Banaci), entidad bancaria constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC 1-01-04261-3, quien hace formal elección de domicilio en el de su abogado constituido, el Lcdo. Delfín Antonio Castillo Martínez, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0879735-9, con estudio profesional abierto en la calle Esperilla núm. 19, sector San Juan Bosco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 3 de abril de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el recurso, estableciendo, que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, el 21 de agosto de 2019,

integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccion, en funciones de presidente, Anselmo A. Bello Ferreras y Rafael Vasquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

### *II. Antecedentes*

6. La parte hoy recurrente Freddy Ramón Nazario Mejía y Federico Nazario Mejía incoó una litis sobre derechos registrados en radiación judicial de hipoteca o asiento registral, nulidad de asiento registral en segundo grado y ratificación judicial de rango hipotecario e indemnización por daños y perjuicios, contra el Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario (Banaci), en relación con el solar núm. 2-Ref.-G de la manzana núm. 1710 del distrito catastral núm. 1 del Distrito Nacional, dictando el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central la sentencia núm. 20145267 de fecha 18 de septiembre de 2014, cuyo dispositivo se transcribe en el fallo impugnado y dispone textualmente lo siguiente:

**PRIMERO:** Pronuncia de oficio el defecto por falta de concluir contra los demandantes Freddy Ramón Nazario Mejía y Federico Nazario Mejía. **SEGUNDO:** Acoge, en parte la demanda en radiación de hipoteca, nulidad de asiento registral y ratificación judicial de rango hipotecario y reparación de daños y perjuicios, interpuesta por los señores Freddy Ramón Nazario Mejía y Federico Nazario Mejía. **TERCERO:** Rechaza la demanda de que se trata, en cuanto a la solicitud de radiación de la hipoteca en segundo rango del Banco de Crédito Inmobiliario SA. **CUARTO:** Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la radiación de la hipoteca en primer rango que pesa sobre el inmueble solar 2-REF-G de la manzana 1710 del Distrito Catastral 1 del Distrito Nacional a favor de Financiera del Crédito Inmobiliario. **QUINTO:** rechaza la demanda en cuanto a la reparación en daños y perjuicios por falta de prueba (sic).

7. La referida sentencia fue recurrida en apelación por Freddy Ramón Nazario Mejía y Federico Nazario Mejía, mediante instancia de fecha 11 de noviembre de 2014, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 20156175 de fecha 24 de noviembre de 2015, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** Declara como al efecto declaramos DE OFICIO LA INCOMPETENCIA EN RAZÓN DE LA MATERIA para el conocimiento y fallo de la demanda que nos ocupa y declina el presente expediente por ante La TERCERA SALA DE LA CAMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL, esto así en razón de las justificaciones expuestas. **SEGUNDO:** Compensa las costas del procedimiento por las razones antes expuestas. **TERCERO:** Comisiona al ministerial RAFAEL ALBERTO PUJOLS DÍAZ, alguacil de este Tribunal Superior de Tierras para ala notificación de esta Sentencia (sic).

### *III. Medios de casación*

8. En sustento del recurso se invocan los siguientes medios: “**Primer medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa. Violación a la ley. **Segundo medio:** Violación a la ley, arts. 1 y 89, párrafos I y II de la ley No. 108-2005, y por vía de consecuencia de la Resolución 2669-2009, sobre Registro de Títulos, en sus artículos 20 y 26, dictada por la Suprema Corte de Justicia, e incorrecta aplicación de los arts. 20 y 21 de la ley 834. **Tercer medio:** Contradicción de motivos, fallo extra petita, violación del artículo 69, numeral 4 de la Constitución de la República. **Cuarto medio:** Contradicción de motivos” (sic).

### *IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

#### **Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

9. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 del 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

10. Para apuntalar sus medios de casación, los cuales se examinan reunidos por su vinculación, la parte

recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* violó el artículo 1 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario al eludir su competencia, desnaturalizando el objeto de la litis sobre derechos registrados, que estaba fundada sobre la base de la existencia de inscripciones y gravámenes en el certificado de títulos que ampara el derecho de propiedad del inmueble, litis en la que no se cuestionaba la existencia del crédito que sustentaba dicha inscripción, sino la existencia de la inscripción, que es competencia exclusiva de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria; que el tribunal *a quo* realizó una incorrecta aplicación de los artículos 20 y 21 de la Ley núm. 834 de 1978, lo que provocó que se violara el artículo 89, párrafos I y II, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y por vía de consecuencia los artículos 20 y 27 de la resolución núm. 2669-2009 Reglamento de Registro de Títulos, que organiza el procedimiento de inscripción de derechos reales accesorios sobre los inmuebles; que el tribunal *a quo* falló de forma *extra petita* al declarar su incompetencia, porque ninguna de las partes cuestionaron la competencia de la jurisdicción inmobiliaria, violando el artículo 69, numeral 4, de la Constitución al no tutelar de manera efectiva el proceso, dejando a la parte en estado de indefensión procesal; que los motivos que sustentan la sentencia impugnada se contradicen entre sí, no solo por el voto mayoritario del tribunal *a quo*, sino que el voto disidente dictado por la magistrada Lusnelda Solís Taveras, que contradice en todas sus partes la decisión final que hoy se recurre, la cual está más conteste con el artículo 69, numeral 4, de la Constitución.

11. Para fundamentar su decisión, el Tribunal Superior de Tierras expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que posterior a la introducción de la demanda inicial del proceso que nos ocupa incoada en fecha 21 de octubre de 2013, por FREDDY RAMÓN NAZARIO MEJÍA Y FEDERICO NAZARIO MEJÍA, a los fines de la inscripción de la Litis Sobre Derechos Registrados que le había sido sometida y conforme con contestación de la actuación administrativa del Tribunal de Jurisdicción Original de fecha 26 de noviembre de 2013, El Registro de Títulos, emite el oficio que expresa el estado de dichos derechos expresando en su atendido No. 2, A que al momento de efectuar la investigación del inmueble sobre el cual se pretende realizar la inscripción registral anteriormente citada, pudimos verificar que fue inscrito en fecha 09 de septiembre del 2013, un mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario, a favor del Banco de Ahorros y Crédito Inmobiliario, S.A. (Banaci) continuador jurídico de Financiera Crédito Inmobiliario, S.A. (Ficsa) por lo que el mismo genera un bloqueo registral. Que, en virtud de las disposiciones del artículo 1 de la Ley de Registro Inmobiliario, el objeto de la misma es regular el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles del registro, otorgando competencia exclusiva a los tribunales inmobiliarios para conocer de todo lo relativo a los derechos inmobiliarios y su registro, tal y como dispone el artículo 3 de dicha ley, asimismo en su párrafo I, establece que los embargos inmobiliarios y los mandamientos de pago tendentes a esos fines son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la jurisdicción inmobiliaria, aún cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con o con cualquier derecho susceptible de registrar (...) Que siendo la competencia en razón de la materia un asunto de orden público, y por aplicación de las disposiciones combinadas en los artículos 20 y 21 de la Ley 834: “La incompetencia puede ser pronunciada de oficio en caso de violación de una regla de competencia de atribución, cuando esta regla es de orden público (...)” En materia contenciosa, sólo podrá hacerlo en los litigios relativos al estado de las personas o en los casos en que la ley le atribuya competencia exclusiva otra jurisdicción”. Y el artículo 3, párrafo II de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, así como el principio general No. VIII de la misma Ley, que establecen la supletoriedad del derecho común en materia inmobiliaria, por tanto y tratándose la presente demanda de un derecho afectado, y la solicitud de un producto de un proceso de embargo inmobiliario perseguido por ante la jurisdicción ordinaria, entonces procede declarar la incompetencia de atribución de la jurisdicción inmobiliaria para conocer y fallar el fondo del presente asunto” (sic).

12. Que ha sido juzgado por esta Tercera Sala, que la jurisdicción inmobiliaria es competente para conocer de una litis sobre derechos registrados que pretenda cancelar una hipoteca judicial, si dicha demanda se introduce antes de que se inicie el proceso de embargo inmobiliario, es decir, antes de la fecha del proceso verbal de embargo y su correspondiente notificación y registro. Cualquier acción posterior de dicho proceso pasa a ser un incidente del embargo de la competencia exclusiva del tribunal civil; que el estudio de la sentencia impugnada pone de relieve que en fecha 9 de septiembre de 2013 fue inscrito ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional

un mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario a favor de Banco de Ahorros y Crédito Inmobiliario, SA (Banaci), continuador jurídico de la financiera Crédito Inmobiliario, SA (Ficsa), generándose un bloqueo registral sobre el inmueble en litis.

13. La parte hoy recurrente alega, que el tribunal *a quo* violó el artículo 1 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario al eludir su competencia, desnaturalizando, en ese sentido, el objeto de la litis; que sobre este aspecto, es necesario señalar, que la desnaturalización de los hechos en un proceso supone que a estos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance por parte de los jueces del fondo; de los motivos de la sentencia impugnada se evidencia que el tribunal *a quo* al examinar el objeto de la demanda inicial comprobó que se perseguía la radiación de sendas hipotecas a propósito de las cuales fue inscrito previamente un mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario cuyo proceso, de acuerdo con lo que dispone el artículo 3, párrafo I, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios.

14. Ciertamente, el artículo 1 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario tiene por objeto regular el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes, pero el legislador dejó a la competencia exclusiva de las jurisdicciones ordinarias el procedimiento del embargo inmobiliario excluyendo de esa competencia, aunque se trate de inmuebles registrados, a los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria; que esta Tercera Sala de la Suprema Corte advierte, que el solo hecho de que un derecho real inmobiliario se encuentre registrado, no significa que cualquier asunto litigioso deba ser juzgado necesariamente por la jurisdicción inmobiliaria, puesto que si lo que se persigue es la radiación de hipotecas inscritas las cuales han sido afectadas por un mandamiento de pago se estaría frente a una acción en ejecución de un embargo inmobiliario que persigue la satisfacción de un crédito, asunto que es competencia exclusiva de los tribunales de derecho común, tal como lo retuvo el tribunal *a quo*, por lo que una sana administración de justicia llama a declinar el expediente al tribunal competente para conocer del asunto.

15. Por tales motivos, esta Tercera Sala es del criterio que el tribunal *a quo* al declarar de oficio la incompetencia del primer tribunal para conocer sobre la solicitud de radiación de hipotecas bajo las condiciones anteriormente enunciadas, no incurrió en los vicios denunciados ni tampoco erró en la aplicación de los artículos 20 y 21 de la Ley núm. 834-78, por lo que los aspectos examinados, deben ser desestimados.

16. En cuanto a que el tribunal falló de forma *extra petita* al declarar su incompetencia, sin que ninguna de las partes lo solicitara, es necesario establecer, que el tribunal *a quo* declaró la incompetencia de oficio, por tratarse en la especie de un asunto de competencia de atribución, que es de orden público, lo que le permite suplir la incompetencia de oficio.

17. En esas atenciones, es propicio enfatizar que el Tribunal Constitucional ha establecido que “en cualquier esfera jurisdiccional constituye un imperativo para todo juez o tribunal examinar y establecer su propia competencia antes de abocarse a conocer el fondo de un determinado asunto. En ese esfuerzo tiene que ser objeto de especial ponderación la competencia de atribución, toda vez que este tipo competencial atiende a una naturaleza de orden público e incide de manera importante en la seguridad jurídica; que en la especie, es la propia Ley de Registro Inmobiliario que otorga competencia exclusiva a la jurisdicción civil para el conocimiento del proceso de embargo inmobiliario, por tal razón, iniciado ya el proceso con la inscripción del mandamiento de pago, antes de que fuera intentada la litis en radiación de hipoteca, excluye para su conocimiento a la jurisdicción inmobiliaria, razón por la cual el tribunal *a quo*, contrario a lo que aduce la parte hoy recurrente, actuó dentro de sus facultades, sin incurrir en un fallo *extra petita* ni violentar el debido proceso, por tanto el agravio invocado carece de fundamento y debe ser desestimado.

18. En relación a la alegada contradicción entre los motivos de la sentencia impugnada con el voto disidente de uno de los jueces que integran el tribunal *a quo*, es necesario enfatizar que la disidencia es una facultad del juez que le permite establecer su opinión con respecto a la solución de un caso y que en nada afecta lo decidido por la mayoría de los jueces que integran el tribunal, teniendo fuerza ejecutoria la decisión dictada por mayoría de votos, por tales motivos esta Tercera Sala advierte que el vicio denunciado no se produce en el escenario planteado.

19. Finalmente, el estudio general de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal *a quo* hizo una

correcta apreciación de los hechos, exponiendo motivos suficientes que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, procediendo rechazar el recurso de casación.

20. Conforme a los artículos 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 130 del Código de Procedimiento Civil, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas.

*V. Decisión:*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

**FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Freddy Ramón Nazario Mejía y Federico Nazario Mejía, contra la sentencia núm. 2015-6175 de fecha 24 de noviembre de 2015, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Delfín Antonio Castillo Martínez, abogado de la parte recurrida, quien afirma avanzarla en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. 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.