

SENTENCIA DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2013, NÚM. 1

Artículo impugnado: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 23 de abril de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Agustín Araujo Pérez.

Abogados: Licdos. Antonio Alberto Silvestre y Antonio Taveras Segundo.

Recurrida: Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A.

Abogado: Dr. Carlos A. Méndez Matos.

LA SALAS REUNIDAS

Casa

Audiencia pública del 06 de noviembre de 2013.

Preside: Mariano Germán Mejía.

Dios, Patria y Libertad

República Dominicana

En Nombre de la República, Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública, la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 097/04/2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, el 23 de abril de 2012, como tribunal de envío, cuyo dispositivo aparece copiado más adelante, incoado por:

Agustín Araujo Pérez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0058788-0, cuyos domicilio y residencia no figuran en el expediente; quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Licdos. Antonio Alberto Silvestre y Antonio Taveras Segundo, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electorales Nos.

Oído: al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 18 de junio de 2012, suscrito por los Licdos. Antonio Alberto Silvestre y Antonio Taveras Segundo, abogados del recurrente, Agustín Pérez Araujo, en el cual se 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 13 de julio de 2012, suscrito por el Dr. Carlos A. Méndez Matos, abogado de la compañía recurrida, Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A.;

Vista: la sentencia No. 399, de fecha 7 de diciembre del 2010, por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia;

Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse en el caso de un segundo recurso de casación, de conformidad con lo que dispone el Artículo 15 de la Ley No. 25-91, del 15 de octubre de

1991; en la audiencia pública del 13 de marzo del 2013, estando presentes los Jueces: Julio César Castañeros Guzmán, Primer Sustituto de Presidente, en funciones; Miriam German Brito, Segunda Sustituta de Presidente; Manuel Ramón Herrera Carbuccia; Víctor José Castellanos Estrella, Edgar Hernández Mejía, José Alberto Cruceta Almánzar, Fran Euclides Soto Sánchez, Alejandro Adolfo Moscoso Segarra, Esther Elisa Agelán Casanovas, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez; asistidos de la Secretaria General, y vistos los textos legales invocados por los recurrentes, así como los Artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación; conocieron del recurso de casación de que se trata, reservándose el fallo para dictar sentencia en fecha posterior;

Considerando: que en fecha veinticuatro (24) de octubre de 2013, el magistrado Mariano Germán Mejía, Presidente de la Suprema Corte de Justicia, dictó auto por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad y a los jueces de esta Corte: los Magistrados Sara Isahac Henríquez Marín y Francisco A. Ortega Polanco; y a los Magistrados: Banahí Báez de Geraldo, Presidenta de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, Marcos A. Vargas García, Presidente de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, y Manuel del S. Pérez García, Presidente de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, para integrar Las Salas Reunidas para la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes Nos. 684 de 1934 y 926 de 1935;

Considerando: que son hechos y circunstancias procesales a ponderar, para la solución del caso que da origen a esta sentencia:

En fecha 6 de junio del 2007, Agustín Araujo Pérez entregó en calidad de préstamo la suma de RD\$2,852,000.00, a Antonius Clemens Maria Arndell, quien consintió hipoteca en primer rango sobre los siguientes inmuebles:

Local Comercial No. 3, segunda planta, del Condominio Plaza D'Oro, construido dentro de la parcela No. 121-A-4, del Distrito Catastral No.6, del Distrito Nacional, con una área de construcción de 15 metros cuadrados y acceso de entrada y salida a la vía pública y consta de un salón y un baño, amparado en el Certificado de Título No. 94-8434;

Local Comercial No. 5, tercera planta, del Condominio Plaza D'Oro, construido dentro del ámbito de la parcela No. 121-A-4, del Distrito Nacional, con un área de construcción de 165 metros cuadrados y acceso de entrada y salida a la vía pública y consta de un salón, amparado en el Certificado de Título No. 94-8434;

Local Comercial No. 7, cuarta planta del Condominio Plaza D'Oro construido dentro de la parcela No. 121-A-4, del Distrito Nacional, con un área de construcción de 27 metros cuadrados, y acceso de entrada y salida a la vía pública y consta de un salón, amparado en el Certificado de Título No. 94-8434.

En fecha 7 de septiembre del 2007, Agustín Araujo Pérez firmó un acto mediante el cual autoriza la cancelación de la hipoteca en primer rango inscrita sobre los inmuebles dados en garantía del préstamo indicado precedentemente;

En fecha 3 de julio del 2008, por Acto No. 45/2008, Antonius Clemens Maria Arndell y Leroy Angelo Arndell se reconocieron deudores de la compañía Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A., por la suma de RD\$355,388.60, que se comprometen a pagar en la suma de 4 meses a partir de la fecha del acto.

En fecha 1 de diciembre del 2009, por Acto No. 982/2009, Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A. notificó mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario sobre los siguientes inmuebles:

Local Comercial No. 3, segunda planta, del Condominio Plaza D´Oro, construido dentro de la Parcela No. 121-A-4, del Distrito Catastral No.6, del Distrito Nacional, con una área de construcción de 15 metros cuadrados y acceso de entrada y salida a la vía pública y consta de un salón y un baño, amparado en el Certificado de Título No. 94-8434;

Local Comercial No. 5, tercera planta, del Condominio Plaza D´Oro, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 121-A-4, del Distrito Nacional, con un área de construcción de 165 metros cuadrados y acceso de entrada y salida a la vía pública y consta de un salón, amparado en el Certificado de Título No. 94-8434;

Local Comercial No. 7, cuarta planta del Condominio Plaza D´Oro construido dentro de la Parcela No. 121-A-4, del Distrito Nacional, con un área de construcción de 27 metros cuadrados, y acceso de entrada y salida a la vía pública y consta de un salón, amparado en el Certificado de Título No. 94-8434.”

En fecha 19 de marzo del 2009, por Acto No. 259/2009, Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A. notificó denuncia de depósito de pliego de condiciones y citación a audiencia;

En fecha 03 de abril del 2009, se celebró la audiencia para lectura del pliego de condiciones, en la cual, según certificación expedida por la Secretaria de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, el acreedor inscrito declaró: “No tenemos interés en el presente proceso por haber sido satisfecho el pago de la hipoteca que pesa a nuestro favor.”

En fecha 20 de octubre del 2009, Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A. suscribió un acto mediante el cual desiste formalmente del embargo iniciado por acto No. 679/2009, de fecha 27 de noviembre del 2009, mediante el cual notificó mandamiento de pago, instrumentado por la Ministerial Darky de Jesús, inscrito en fecha 24 de febrero del 2009; y del embargo inmobiliario marcado con el No. 130/2009 del 10 de febrero del 2009, así como de cualquier otra acción procesal que pesa sobre los inmuebles; manteniendo la hipoteca judicial definitiva inscrita en fecha 29 de septiembre del 2009.

En fecha 1 de diciembre del 2009, por acto No. 981/2009, Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A. notificó el acto de desistimiento indicado en el numeral que antecede.

En fecha 8 de enero del 2010, por Acto No. 982/2009, Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A. notificó acta de embargo inmobiliario;

En fecha 8 de enero del 2010, por Acto No. 018/2010, Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A. notificó acta de denuncia de embargo inmobiliario;

En fecha 9 de febrero del 2010, por Acto No. 117/2010, Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A. notificó depósito de pliego de condiciones;

En fecha 4 de marzo del 2010, por Acto No. 046/2010, Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A. notificó denuncia de depósito de pliego de condiciones y citación a audiencia;

En fecha 12 de abril del 2010, Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A. emplazó para lectura del pliego de condiciones;

En fecha 30 de marzo del 2010, por Acto No. 365/2010, Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A. demandó en cancelación de hipoteca;

En fecha 5 de abril del 2010, la Lic. Cecilia Severino, por Acto Auténtico No. 04/2010 del protocolo del Lic. César Heyaime de los Santos declaró: “*me retracto de las declaraciones recogidas en el acta de audiencia del día tres (3) del mes de abril del año dos mil nueve (2009) relacionada con el expediente 549-09-00998, relativo al proceso verbal de embargo inmobiliario trabado por la compañía INMOBILIARIA PÉREZ ÁVILA & ASOCIADOS, S. A., en perjuicio del señor Antonius Clemens Maria Arndell por las razones siguientes: a) Porque no estaba autorizada por*

el señor AGUSTÍN ARAUJO PÉREZ a dar esas declaraciones de renuncia a su crédito hipotecario; b) Que ese día 3 de abril del 2009, ella tenía una audiencia como puede verificarse en el rol de audiencia de esa fecha, el abogado de la compañía PÉREZ ÁVILA & ASOCIADOS, S. A., le pidió que en vista de que estaba presente le hiciera el favor de subir a estrado para que manifieste que el señor AGUSTÍN ARAUJO PÉREZ, no tiene interés en ese proceso y que ella con la idea errónea de que había sido saldado el repetido crédito, aceptó complacerlo; y c) Que tanto sus declaraciones recogidas en el acta de audiencia de esa fecha como la representación de AGUSTÍN ARAUJO PÉREZ es producto de un error y por lo tanto me retracto de todas las consecuencias legales”;

Considerando: que la sentencia impugnada y de la documentación a que ella se refiere, ponen de manifiesto que:

1) Con motivo de la demanda incidental en cancelación de hipoteca convencional, incoada por Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A. contra Agustín Araujo Pérez y Antonius Clemens Maria Arndell, en el curso de un embargo inmobiliario, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo dictó, la sentencia No. 1069/2010, de fecha 23 de abril del año 2010, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** *Rechaza cada una de las conclusiones incidentales propuestas por la parte demandada, por los motivos enunciados anteriormente; Segundo:* *Rechaza la presente demanda incidental En Cancelación de Hipoteca, incoada por la Razón Social Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A., mediante el acto No. 365/2010 de fecha treinta (30) del mes de marzo de 2010, instrumentado por el ministerial Darkey de Jesús, Alguacil Ordinario del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, sala No. 4, en contra de los señores Agustín Araujo Pérez y Antonio Clemens María Arndell, por las razones ut supra indicadas; Tercero:* *Ordena la ejecución de la presente sentencia nos obstante cualquier; Cuarto:* *Compensa las costas del procedimiento”.*

2) Contra la sentencia indicada en el numeral anterior, Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A., interpuso recurso de apelación, respecto del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo dictó, el 30 de septiembre de 2005, una sentencia, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** *Declara de oficio inadmisibile el recurso de apelación interpuesto por la compañía Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A., contra la sentencia núm. 1069 de fecha 23 del mes de abril del año dos mil diez (2010), dictada por Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, conforme a los motivos ut supra enunciados; Segundo:* *Compensa las costas del procedimiento, conforme a los motivos antes expuestos”.*

3) Contra la sentencia descrita en el numeral que precede, Pérez Ávila & Asociados, C. por A. interpuso recurso de casación, sobre el cual, la Sala Civil y Comercial de esta Suprema Corte de Justicia dictó, en fecha 7 de diciembre del 2010, la sentencia No. 399, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** *Casa la sentencia dictada en atribuciones civiles el 02 de septiembre del año 2010, por la Cámara Civil y Comercial de la corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo se reproduce en otro espacio de este fallo, y envía el asunto a la Cámara Civil de la corte de Apelación de San Cristóbal, en las mismas atribuciones; Segundo:* *Condena a la parte recurrida sucumbiente, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en beneficio de los abogados Dr. Carlos A. Méndez Matos y Licdo. Geovanni F. Castro, quienes aseguran haberlas avanzado en su mayor parte.”*

4) Como consecuencia de la referida casación, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, como tribunal de envío dictó, el 23 de abril del 2012, la sentencia No. 097/04/2012, cuyo dispositivo es el siguiente: **“PRIMERO:** *Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la sociedad de comercio INMOBILIARIA PÉREZ ÁVILA, C. por A., contra la sentencia civil marcada con el numero 1069 dictada en fecha 23 de abril del 2010 por el Juez titular de la Primera Sala de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo;*

SEGUNDO: *En cuanto al fondo, y por las razones expuestas, acoge dicho recurso en virtud del imperium con que la ley inviste a los tribunales de alzada revoca en todas sus partes la sentencia recurrida, por vía de consecuencias: ORDENA AL REGISTRADOR DE TITULOS DEL DISTRITO NACIONAL CANCELAR LA HIPOTECA EN PRIMER RANGO QUE PESA SOBRE LOS INMUEBLES..”El suscrito, Agustín Araujo Pérez, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0058788-0, domiciliado y residente en la Avenida Independencia No. 3 del sector Ciudad Nueva de esta ciudad, por medio del presente documento autoriza al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar la hipoteca que afecta en mi favor los inmuebles que se describen a continuación; A) LOCAL COMERCIAL NO. 3, SEGUNDA PLANTA, DEL CONDOMINIO PLAZA D’ORO, CONSTRUIDO DENTRO DE LA PARCELA NO. 121-A4, DEL DISTRITO CATASTRAL NO.6, DEL DISTRITO NACIONAL, CON UNA AREA DE CONSTRUCCION DE 15 METROS CUADRADOS Y ACCESO DE ENTRADA Y SALIDA A LA VÍA PÚBLICA Y CONSTA DE UN SALÓN Y UN BAÑO AMPARADO EN EL CERTIFICADO DE TITULO NO. 94-8434; B) LOCAL COMERCIAL NO.5, TERCERA PLANTA, DEL CONDOMINIO PLAZA D’ORO, CONSTRUIDO DENTRO DEL AMBITO DE LA PARCELA NO. 121-A4, DEL DISTRITO NACIONAL, CON UN AREA DE CONSTRUCCION DE 165 METROS CUADRADO Y ACCESO DE ENTRADA Y SALIDA A LA VIA PUBLICA Y CONSTA DE UN SALON, AMPARADO EN EL CERTIFICADO DE TITULO NO. 94-8434; C) LOCAL COMERCIAL NO. 7, CUARTA PLANTA D’ORO CONSTRUIDO DENTRO DE LA PARCELA NO. 121-A4, DEL DISTRITO NACIONAL, CON UN AREA DE CONSTRUCCION DE 27 METROS CUADRADO, Y ACCESO DE ENTRADA Y SALIDA A LA VIA PÚBLICA Y CONSTA DE UN SALON, AMPARADO EN EL CERTIFICO DE TITULO NO. 94-8434” En razón de que el señor Antonius Clemens María Arndell, propietario de dicho inmueble, me ha pagado el capital e intereses de la suma RD\$2,852,000.00 (DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS), que me adendaba según contrato de préstamo hipotecario de fecha 6 de junio del año 2007; En el Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los Siete (7) días del mes de septiembre del año dos mil siete (2007), consentida por el señor ANTONIUS CLEMENS MARIA a favor de AGUSTIN ARAUJO PEREZ, conforme al Acto de Cancelación consentido por este de conformidad con el acto de cancelación de Hipoteca consentida en fecha 7 de septiembre del 2007 y cuya firma esta certificada por el Notario Público de los del numero del Distrito Nacional, Dr. Eladio Pérez Jiménez;*
TERCERO: *Condenar a los recurridos, señores ANTONIUS CLEMENS MARIA y AGUSTIN ARAUJO PEREZ al pago de las costas.”*

5) Es contra la sentencia cuyo dispositivo ha sido transcrito en el numeral que antecede que está dirigido el recurso de casación interpuesto por Agustín Araujo Pérez, que es objeto de examen y decisión por esta sentencia;

Considerando: que sobre el primer recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Pérez Ávila, C. por A., la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia al momento de dictar su decisión, casando y enviando el conocimiento del asunto por ante la Corte a-qua, la fundamentó en los motivos siguientes: *“Considerando, que el examen de la referida demanda incidental en cancelación de hipoteca convencional, incoada por la acreedora persiguiendo mediante acto núm. 365/2010 de fecha 30 de marzo de 2010, del alguacil Derky de Jesús, ordinario del Juzgado de Trabajo, Sala núm. 4 del Distrito Nacional, copia del cual reposa en el expediente de casación, pone de manifiesto que dicha acción judicial, como se extrae de su contexto, no responde a los lineamientos procesales incurridos en el artículo 728 del Código de Procedimiento Civil, relativos a la forma, plazos y decisión jurisdiccional sobre los medios de nulidad previstos en dicho texto legal, independientemente de que las causas y objeto del incidente no se refieren específicamente a la regularidad o no del procedimiento en sí, sino puntualmente a la cancelación o nulidad de una hipoteca convencional inscrita por el actual recurrido en el inmueble embargado, sobre el fundamento de haberse cancelado la misma por acuerdo notariizado suscrito entre las partes contratantes de dicha hipoteca; que, en realidad, la demanda*

incidental calificada en la especie por los jueces del fondo como una acción en nulidad de forma contra el procedimiento anterior a la lectura de pliego de condiciones, no se corresponde, ni por sus causas ni por su objeto, con las previstas en el citado artículo 728, sino más bien con las demandas contempladas en el artículo 718 del mismo código procesal civil, como aduce la recurrente en su memorial, cuyas previsiones, establecidas para la generalidad de los incidentes del embargo inmobiliario, disponen la forma, plazos y modalidades de su ejercicio, requisitos que difieren sustancialmente de los instituidos para los medios de nulidad gobernados por los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil; Considerando, que, en consecuencia, esta corte de Casación, actuando en puro derecho y en virtud del carácter de orden público que ostenta el procedimiento de embargo inmobiliario, estima que la demanda incidental ejercida en el caso por la hoy recurrente, contrariamente a lo juzgado por los jueces del fondo, ha estado regida por las disposiciones del artículo 718 del Código de Procedimiento Civil, no del 728 del mismo código, ya que, como se ha podido comprobar, el referido incidente no ataca frontalmente el procedimiento del embargo inmobiliario en cuestión, sino que en realidad persigue la anulación de una hipoteca convencional inscrita, cuyo titular fue alegadamente satisfecho con el pago de su acreencia; que, por lo tanto, la sentencia que juzgó en primera instancia el incidente de que se trata, era susceptible de ser recurrida en apelación, a contrapelo del criterio, erróneo por demás, sustentado por la corte a-qua, por lo que procede la casación del fallo objetado.”

Considerando: que, por tratarse de una cuestión prioritaria, procede analizar en primer término los medios de inadmisión propuestos por la recurrida en su memorial de defensa, que se fundamentan en: **a)** la indivisibilidad del objeto litigioso; y **b)** no depósito de las sentencias del proceso;

Considerando: que, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar que en el caso, no existe pluralidad de demandados, ni demandantes, entre los cuales exista solidaridad alguna; que el caso se limita a una demanda incidental en cancelación de hipoteca en el curso de embargo inmobiliario interpuesta por el persigiente Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A. contra Agustín Araujo Pérez, cuya solución depende de la existencia del crédito; por lo que, la regla de la indivisibilidad es inaplicable; procediendo, en consecuencia, rechazar el primer medio de inadmisión propuesto;

Considerando: que en cuanto a la inadmisibilidad fundamentada en la falta de depósito de las sentencias, después de haber analizado los documentos depositados en el expediente, Las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia es de criterio que la ausencia de las sentencias a las que se refiere la recurrida no imposibilitan el análisis y solución del recurso de casación de que se trata; ya que el objeto del litigio y los puntos de derecho objetados se encuentran claramente identificados y definidos; por lo que, procede rechazar el medio de inadmisión de que se trata;

Considerando: que en su memorial, los recurrentes desarrollan como medios de casación: **“Primero: Violación al derecho de defensa, contenido en el Artículo 69 numeral 4, de la Constitución de la República. Segundo: Falta de base legal, motivación vaga e insuficiente. Tercero: Desnaturalización de documentos”;**

Considerando: que en el desarrollo de sus medios de casación reunidos por convenir a la solución del presente caso, el recurrente alega, en síntesis, que:

El vicio de violación al derecho de defensa queda tipificado y demostrado con la ponderación ni mención por parte de la Corte A-qua de los certificados de título originales depositados en la secretaría del tribunal según inventario de fecha 23 de febrero del 2012, a las 7:40 a.m. lo que indica de manera irrefutable que el recurrente tiene en su poder en calidad de acreedor inscrito del señor Antonius Clemens Maria Ardell una hipoteca en primer rango por la suma de RD\$2,852,000.00 esto así porque este no ha saldado la referida acreencia, la no ponderación de los medios de prueba aportado por el recurrente, su inobservancia hizo que la Corte A-qua dictara una decisión errónea;

La Corte A-qua establece la no controversia por parte de Agustín Araujo Pérez del documento de

fecha 7 de septiembre de 2007, depositado por Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, C. por A., contenido de cancelación de hipoteca sin embargo deja de ponderar el contenido del acto de reconocimiento de deuda de fecha 5 del mes de marzo del 2010, donde el señor Antonius Clemens Maria Ardell hace constar mediante una declaración ante notario público que no había saldado la deuda y que Agustín Araujo Pérez sigue siendo acreedor inscrito de los inmuebles construidos dentro de la parcela No. 121-a-4 del D.C. No. 6 del Distrito Nacional, y las consecuencias legales del artículo 1165 del Código Civil; medios de prueba que dicen todo lo contrario a la sentencia, por lo que, la Corte A-qua ha incurrido en falta de base legal;

La Corte A-qua no ponderó los documentos que fundamentan las pretensiones como son la certificación de cargas y gravámenes de fecha 28 de enero del 2010, expedida por la Registradora de Títulos del Distrito Nacional que prueban la acreencia y el rango que posee el recurrente en los referidos inmuebles;

La obligación de motivación y ponderación del juez del fondo constituye una garantía para todo litigante en el debido proceso, que tiene derecho a conocer las razones por las cuales ha sucumbido en un proceso, según el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando: que, con relación a los puntos controvertidos, la Corte de envío hizo constar en la sentencia impugnada que:

“CONSIDERANDO: *Que en la especie y como se acaba de establecer resulta ser un hecho no controvertido entre las partes en litis, que el señor AGUSTÍN ARAUJO PÉREZ consintió la Cancelación de la Hipoteca en Primer Rango que grava los inmuebles embargados, conforme la Autorización consentida por éste en fecha 7 de septiembre del 2007 y cuya firma esta certificada por el Notario Público de los del numero del Distrito Nacional, Dr. Eladio Pérez Jiménez, pero que, sin embargo esta Cancelación no se inscribió en el registro de títulos del Distrito Nacional, para así liberar a dichos inmuebles del gravamen que pesa sobre los mismos.*

CONSIDERANDO: *Que no obstante lo afirmado, este documento, cuya veracidad de su contenido no ha sido cuestionada por el acreedor descargante, ha de ser retenido como pruebas del hecho de que ciertamente dicho privilegio fue extinguido voluntariamente por su titular y procede por vía de consecuencia, acoger el recurso de que se trata en tanto y en cuanto procura la revocación de la sentencia impugnada y que se ordene la ejecución forzosa del acto de Cancelación de Hipoteca en Primer Rango consentida en fecha 7 de septiembre del 2007 por el señor AGUSTÍN ARAUJO PÉREZ, sobre los inmuebles embargados, y cuya firma esta certificada por el Notario Público de los del numero del Distrito Nacional, Dr. Eladio Pérez Jiménez, y al hacerlo revocar la decisión impugnada.*

CONSIDERANDO: *Que no obstante estar debidamente citado y emplazado el señor ANTONIUS CLEMENS MARIA A. no compareció por lo que procede pronunciar el defecto del mismo por falta de comparecer.”*

Considerando: que, en el caso, se trata de un recurso de casación contra una sentencia que tiene su origen en un proceso abierto con motivo de la demanda incidental en cancelación de hipoteca en curso de un proceso de embargo inmobiliario, incoada por Inmobiliaria Pérez Ávila & Asociados, en fecha 30 de marzo de 2010, contra los señores Antonius Clemens Maria Arndell y Agustín Araujo Pérez;

Considerando: que, la sentencia recurrida revocó la sentencia de primer grado y ordenó la radiación de la hipoteca consentida en primer rango, afirmando en sus motivos que la deuda se había extinguido, fundamentando su decisión en un documento de cancelación de hipoteca firmado por el actual recurrente;

Considerando: que el estudio de la sentencia recurrida revela que:

La Corte de envío ordenó al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, la cancelación de la hipoteca en primer rango inscrita a favor de Agustín Araujo Pérez, sobre el inmueble de su deudor, Antonius

Clemens Maria, fundamentando su decisión sobre un documento de cancelación de hipoteca firmado por el acreedor;

El contenido de la sentencia recurrida revela, además, que ante la Corte de envío fueron depositados también: un acto de reconocimiento de deuda hecho por el deudor en fecha 05 de marzo del 2010, y una declaración suscrita por la abogada Cecilia Severino Correa por acto auténtico No. 04/2010, en fecha 05 de abril del 2010, del protocolo del Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, Lic. César Jorge Heyaime de los Santos, reconociendo carecer de poder para dar descargo en nombre y representación del acreedor;

Resulta evidente que, ante documentos de equivalente valor probatorio en contrario, el deber de la Corte de envío es dirimir el diferendo haciendo un análisis integral de las pruebas sometidas a su consideración, consignando sus motivos para acoger o descartar dichas pruebas;

A juicio de estas Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, resultan insuficientes las motivaciones del tribunal, limitándose a afirmar que el acreedor firmó recibo de descargo y consintió la cancelación de la hipoteca en primer rango, cuando existen otros elementos de prueba, como un reconocimiento de deuda firmado por el deudor, de fecha posterior al descargo, indicando que la deuda persistía; que en tales casos, corresponde a los jueces del fondo determinar a cuál de dichos documentos atribuye veracidad por encima de los demás, y establecer en sus motivos los razonamientos que condujeron a tal decisión, lo que no ocurrió en el caso;

Tratándose de una hipoteca inscrita en primer rango, para garantizar la suma de RD\$2,852,000.00, convenida por préstamo hipotecario de fecha 6 de junio del 2007, correspondía a la Corte de envío establecer con rigurosa seguridad la extinción del crédito del acreedor;

Esta Suprema Corte de Justicia ha mantenido el criterio de que los jueces del fondo gozan del poder soberano en la apreciación de los hechos de la causa, siempre que sus decisiones contengan motivaciones claras y precisas, que consignen el análisis que ha realizado el tribunal sobre los puntos de hecho y de derecho, y la documentación sometida al debate, en aplicación del Artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, lo que no ocurrió en el caso;

Por las razones mencionadas en este mismo “considerando”, procede que la sentencia recurrida sea casada;

Por tales motivos, La Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia,

FALLA:

PRIMERO: Casa la sentencia No. 097/04/2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, el 23 de abril de 2012, y envían el caso por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en funciones de tribunal de reenvío, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **SEGUNDO:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en provecho de los Licdos. Antonio Alberto Silvestre y Antonio Taveras Segundo, quienes afirman haberlas avanzado.

Así ha sido hecho y juzgado por Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por las mismas, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República, en la audiencia del seis (06) de noviembre de 2013, años 170° de la Independencia y 151° de la Restauración.

Firmado: Mariano Germán Mejía, Julio César Castaños Guzmán, Miriam Concepción Germán Brito, Sara I. Henríquez Marín, José Alberto Cruceta Almánzar, Francisco Antonio Jerez Mena, Juan Hirohito

Reyes Cruz, Robert C. Placencia Álvarez, Francisco Ortega Polanco, Banahí Báez de Geraldo, Marcos Antonio Vargas García y Manuel del S. Pérez García. Grimilda Acosta, 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 ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.