**SCJ-SR-26-00030**
**Recurso de Casación Civil**
**Exp. núm.** 550-2021-ECIV-00365 (2525134)
**Recurrentes:** Cervecería Nacional Dominicana, S.A.
**Recurridos**: Banesco Banco Múltiple, S.A.
**Asunto**: Demanda incidental en nulidad de inscripción de hipoteca
**Ponente:** [redacted]no Montero Montero

CASAN

En nombre de la República, las SALAS REUNIDAS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competentes para conocer del segundo recurso de casación relacionado con el mismo punto, con sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, conformadas por el magistrado Luis Henry Molina Peña, quien las preside, y por las magistradas y magistrados Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Nancy Idelsa Salcedo Fernández, Justiniano Montero Montero, Francisco Antonio Jerez Mena, Fran Euclides Soto Sánchez, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Rafael Vásquez Goico, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, Samuel Amaury Arias Arzeno, [redacted], Francisco Antonio Ort[redacted], [redacted], Miguelina Ureña Núñez, [redacted] y [redacted]; en fecha **5 del mes de febrero del año 2026,** año 182.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dictan la sentencia siguiente:

Con relación al recurso de casación interpuesto por **Cervecería Nacional Dominicana, S.A.,** representada por su gerente general, [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados a la doctora [redacted] y al licenciado [redacted], de generales que constan en el expediente.

**SCJ-SR-26-00030**
**Recurso de Casación Civil**
**Exp. núm.** 550-2021-ECIV-00365 (2525134)
**Recurrentes:** Cervecería Nacional Dominicana, S.A.
**Recurridos**: Banesco Banco Múltiple, S.A.
**Asunto**: Demanda incidental en nulidad de inscripción de hipoteca
**Ponente:** [redacted]no Montero Montero

Figura como parte recurrida en esta instancia, **Banesco Banco Múltiple, S.A.,** representado por su vicepresidente de Banca Especializada, [redacted] y su vicepresidente de Operaciones y Tecnología, [redacted], quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados [redacted] e Yleana Polanco, de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 550-2022-SSENT-00100, dictada el 7 de abril del 2022, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo, cuyo dispositivo, copiado textualmente, establece lo siguiente:

> *PRIMERO: RECHAZA la demanda incidental en nulidad de inscripción de hipoteca, incoada por la Cervecería Nacional Dominicana S.A., en perjuicio del banco Banesco Banco Múltiple S.A., por los motivos antes expuestos. SEGUNDO: CONDENA a la parte demandante, al pago de las costas del procedimiento, sin distracción.*

LUEGO DE HABER EXAMINADO LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

**A.** En el expediente constan: **a)** memorial de casación depositado en 22 de abril del 2022, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios contra la sentencia

recurrida; **b)** acto núm. 305/2022, instrumentado el 29 de abril del 2022 por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contentivo de notificación de memorial de casación y emplazamiento; **c)** memorial depositado en fecha 25 de mayo del 2022, a través del cual la parte recurrida expone sus medios de defensa; **d)** acto número 417-2022, instrumentado el 25 de mayo del 2022, por el ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, contentivo de notificación de memorial de defensa.

**B.** En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, estas Salas Reunidas prescinden del dictamen del Ministerio Público y de la necesidad de celebración de audiencia.

LAS SALAS REUNIDAS, LUEGO DE HABER DELIBERADO

**1.** Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia están apoderadas del recurso de casación interpuesto por Cervecería Nacional Dominicana, S. A., contra la sentencia enunciada. La parte recurrida es Banesco Banco Múltiple, S. A. Del examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: a) la entidad recurrida inició un procedimiento de embargo inmobiliario especial regulado por la Ley núm. 189-11, en perjuicio de Decla, S.R.L.; b) en curso de ese procedimiento la recurrente, actuando en calidad de beneficiada de una

hipoteca judicial provisional, interpuso una demanda incidental en nulidad de inscripción de hipoteca convencional contra la parte persiguiente; c) dicha demanda fue declarada inadmisible por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, mediante sentencia civil número 01000/2016, dictada el 29 de septiembre del 2016, en virtud de que los artículos 157 y 168 de la Ley número 189-11, que solo reconocen como partes con calidad para interponer demandas incidentales en el procedimiento de embargo inmobiliario regido por dicha ley al persiguiente, al deudor, al propietario del inmueble embargado cuando fuere distinto al deudor y se haya constituido como garante real del crédito, al nuevo adquiriente del inmueble hipotecado y a los demás acreedores hipotecaros convencionales o legales inscritos e incluso los judiciales, pero solo cuando la hipoteca fuere definitiva; d) la referida sentencia fue casada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante sentencia número 2239/2020, del 11 de diciembre del 2020, por considerar que: *… la prohibición contenida en los aludidos artículos 157 y 168 de la Ley 189-11, no tiene aplicación cuando se trata de acreedores con hipotecas judiciales provisionales inscritas con anterioridad a la constitución e inscripción de la hipoteca convencional ejecutada por el acreedor persiguiente, a quienes debe reconocerse el derecho y la calidad necesarios para integrarse al procedimiento ejecutorio y plantear los incidentes que consideren pertinentes, en aras de salvaguardar la seguridad jurídica conferida por nuestro derecho de registro inmobiliario, en virtud de que ellos son beneficiarios de un interés jurídicamente protegido que ya era oponible al persiguiente en el momento en que adquirió su propio derecho a perseguir el inmueble…;* e)

la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, actuando como tribunal de envío, rechazó dicha demanda incidental mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

**2.** Al tenor del artículos 15 de la Ley núm. 25 de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, al versar el presente recurso de casación sobre el mismo punto de derecho resuelto en el primer recurso de casación, su conocimiento y fallo corresponde a esta formación de las Salas Reunidas, cuya competencia es excepcional, pues solo está establecida para conocer y fallar los recursos de casación que se interpongan por segunda vez como consecuencia de un envío dispuesto por alguna de las demás salas, siempre y cuando el segundo recurso verse sobre puntos que fueron objeto de juicio en ocasión de un primer recurso de casación, como ocurre en la especie, toda vez que los medios de casación invocados por los recurrentes contienen planteamientos alusivos a la oponibilidad de la hipoteca judicial provisional inscrita por la Cervecería Nacional Dominicana, S.A.

## Sobre los medios de casación

**3.** La parte recurrente propone los siguientes medios de casación: ***Primer medio:*** *Desnaturalización de los hechos de la causa y falta de ponderación de documentos sometidos al debate;* ***Segundo medio****: Violación al artículo 1351 del Código de Procedimiento Civil sobre la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada en relación con el crédito de la*

*recurrente y de la sentencia que lo validó.* ***Tercer medio:*** *Falsa interpretación y aplicación indebida de la ley: de los artículos 54, 55 y 57 del Código de Procedimiento Civil, 90 y 91 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario; 69 y 110 de la Constitución dominicana.*

**4.** La parte recurrente pretende la casación total y con envío de la sentencia impugnada y para justificar sus pretensiones desarrolló en conjunto sus tres medios de casación y alegó, en síntesis, que el tribunal *a quo* interpretó incorrectamente y aplicó falsamente los artículos 54, 55 y 57 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 90 y 91 de la Ley 108-05, al juzgar que al momento de hacerse la inscripción de la hipoteca convencional a favor de Banco Banesco, S.A., la hipoteca judicial provisional inscrita por la parte recurrente no era definitiva por lo que su crédito no era cierto, líquido y exigible, y, en consecuencia, dicha hipoteca no podía tener ningún rango en relación al inmueble hipotecado, a pesar de que había sido inscrita con anterioridad a la hipoteca convencional del Banco Banesco, S.A.; que dicha violación fue producto de la falta de ponderación de los documentos que acreditaban la conversión de su hipoteca judicial provisional en definitiva con fecha retroactiva al 22 de enero del 2016, específicamente la sentencia civil número 034-2016-SCON-00777 dictada en fecha 18 de agosto del 2016 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que condenó a la deudora embargada, Decla, S.R.L., al pago de la suma de RD$,801,053.86, por concepto de facturas no pagadas, la cual adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y produjo de pleno derecho la conversión de la

hipoteca judicial provisional en definitiva al ser inscrita dentro del plazo de la ley y con efecto retroactivo a contar de la primera inscripción; que el tribunal *a quo* también violó el artículo 1351 del Código Civil al juzgar la validez del crédito de la recurrente, cuya valoración le estaba vedada porque ya había sido juzgada irrevocablemente mediante la sentencia antes citada.

**5.** La parte recurrida pretende que sea rechazado el referido recurso de casación y se defiende de los medios de casación invocados por su contraparte alegando, en síntesis, que el tribunal *a quo* juzgó correctamente los eventos que antecedieron el procedimiento de embargo inmobiliario y las condiciones en que se encontraba el crédito que aparentaba detentar la actual recurrente toda vez que la sentencia que reconoció el crédito de su contraparte adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada después de la adjudicación del inmueble embargado; que el juzgador dedujo de manera objetiva su condición de tercero adquiriente a título oneroso y de buena fe en virtud de la certificación de cargas y gravámenes emitida por el Registrador de Títulos de Santo Domingo en fecha 13 de abril del 2015, en la que solo se hacía constar la existencia de las hipotecas en primer y segundo rango a favor del Banco Múltiple León, S.A., por un valor de RD$21,600,000.00, por el cual fue desinteresado por la parte recurrida, lo que la excluye del alcance de lo dispuesto por el artículo 57 del Código de Procedimiento Civil; que en virtud del pago efectuado la recurrida se subrogó en el primer rango convencional que poseía el Banco Múltiple León, S.A., por lo que la inscripción de la actual recurrente pasó a

un segundo o tercer plano; además, la parte recurrente interpuso su demanda en cobro de pesos luego de haberse vencido el plazo de 60 días otorgado en el auto que autorizó la inscripción de su hipoteca judicial provisional y no inscribió ningún auto posterior, por lo que colocó su inscripción en una condición de nulidad; que el objetivo del artículo 54 del Código de Procedimiento Civil es que con posterioridad a la inscripción de una hipoteca judicial provisional no se pretendan realizar actos de fraude con miras al desconocimiento de los derechos que le fueren conferidos a ese acreedor autorizado, pero dicha situación procesal no se advierte porque la recurrida otorgó un crédito de buena fe con anterioridad a la inscripción de la hipoteca judicial provisional autorizada a favor de su contraparte e incluso desinteresó a un acreedor previamente inscrito.

**6.** El tribunal *a quo* rechazó la demanda incidental en nulidad de inscripción de hipoteca interpuesta por la actual recurrente por los motivos siguientes:

…8. Que conforme certificación de Estado Jurídico de Inmueble, expedida por el Registrador de Títulos de Santo Domingo, de fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (2016), en el registro complementario del inmueble descrito como inmueble identificado como Parcela 2I8-E-72, del Distrito Catastral No. 06, que tiene una superficie de 2,500.00, metros cuadrados, matrícula No. [redacted], ubicado en Santo Domingo de Guzmán, Santo Domingo, propiedad de DECLA SRL, constan los siguientes derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales: 1) No. 331547461, Hipoteca Judicial Provisional, a favor de Mejía Alcalá SRL. RNC No. 1-01-00022-8, por un monto de RD$9,853,776.00, el derecho tiene su origen en el documento No.038-2015-00287 de fecha 10/NOV/2015, auto emitido por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, inscrito a las 11:19:11 a.m., el 18/NOV/2015, asentado en el libro de Registro Complementario No.744, folio No.73; 2) No. 331577661, Hipoteca Judicial Provisional, a favor de Cervecería Nacional Dominicana S.A., RNC No. 1-01-00372-3, por el monto de RD$38,557,028.26, el derecho tiene su origen en documento No. 38-2015 00299, de fecha 07/DIC/2015, auto emitido por Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, inscrito a las 10:55:21 a.m. el 22/ENE/2016, asentado en el libro de Registro complementario No.763, folio No. 167; 3) No.331595293, Hipoteca Convencional en primer rango, a favor de Banesco Banco Múltiple S.A., RNC No. 1-30-70002-8, por un monto de RD$29,108,000.00, el derecho tiene

su origen en el documento de fecha 26/MAR/2015, acto bajo firma privada legalizado por el Dr. [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.4493, inscrito a las 01:59:39 p.m., el 09/FEB/2016, asentado en el libro de Registro Complementario No.781, folio No.81; y 4) No.331672860, mandamiento de pago en virtud de la Ley 189-11, a favor de Banesco Banco Múltiple S.A., RNC No. 1-30-70002-8, por un monto de RD$20,987,373.06, el derecho tiene su origen en el documento No.377-2016, de fecha 05/ABR/2016, acto de alguacil emitido por [redacted], este asiento genera un bloqueo registral sobre el inmueble, inscrito a las 09:53:21 a.m. el 25/ABR/2016. 9. Que de manera puntual de las conclusiones y de las motivaciones de la demanda incidental este tribunal ha podido verificar que la parte demandante pretende que se declare la nulidad del asiento registral que ampara el derecho hipotecario inscrito a favor de la parte demandada incidental Banesco Banco Múltiple S.A., por ser violatorio a las disposiciones del párrafo del artículo 57 del código de procedimiento civil, y en razón de que dicho crédito debió ser inscrito en tercer rango RD$9,853,776.00, el derecho tiene su origen en el documento No.038-2015-00287 de fecha 10/NOV/2015, auto emitido por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, inscrito a las 11:19:11 a.m., el 18/NOV/2015, asentado en el libro de Registro Complementario No.744, folio No.73; 2) No. 331577661, Hipoteca Judicial Provisional, a favor de Cervecería Nacional Dominicana S.A., RNC No. 1-01-00372-3, por el monto de RD$38,557,028.26, el derecho tiene su origen en documento No. 38-2015-00299, de fecha 07/D1C/2015, auto emitido por Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, inscrito a las 10:55:21 a.m. el 22/ENE/2016, asentado en el libro de Registro complementario No. 763, folio No. 167; 3) No. 331595293, Hipoteca Convencional en primer rango, a favor de Banesco Banco Múltiple S.A., RNC No. 1-30-70002-8, por un monto de RD$29,108,000.00, el derecho tiene su origen en el documento de fecha 26/MAR/2015, acto bajo firma privada legalizado por el Dr. [redacted], notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4493, inscrito a las 01:59:39 p.m., el 09/FEB/2016, asentado en el libro de Registro Complementario No. 781, folio No.81; y 4) No. 331672860, mandamiento de pago en virtud de la Ley 189-11, a favor de Banesco Banco Múltiple S.A., RNC No. 1-30-70002-8, por un monto de RD$20,987,373.06, el derecho tiene su origen en el documento No. 377-2016, de fecha 05/ABR/2016, acto de alguacil emitido por [redacted], este asiento genera un bloqueo registral sobre el inmueble, inscrito a las 09:53:21 a.m. el 25/ABR/2016. 9. Que de manera puntual de las conclusiones y de las motivaciones de la demanda incidental este tribunal ha podido verificar que la parte demandante pretende que se declare la nulidad del asiento registral que ampara el derecho hipotecario inscrito a favor de la parte demandada incidental Banesco Banco Múltiple S.A., por ser violatorio a las disposiciones del párrafo del artículo 57 del código de procedimiento civil, y en razón de que dicho crédito debió ser inscrito en tercer rango. 10. Que el artículo 57 invocado por la parte demandante su párrafo dispone lo siguiente: "Después de la inscripción de la hipoteca hecha de acuerdo con los artículos 54 y 55, el deudor no podrá dar en arrendamiento sin autorización Judicial, ni constituir derechos reales oponibles al acreedor persiguiente, ni percibir por anticipado o ceder rentas por más de tres meses, a pena de nulidad". 11. Que de la lectura del texto antes transcrito se deprende que lo consagrado en dicho artículo 57 está supeditado a que la inscripción de la hipoteca realizada cumpla con los requisitos establecidos el artículo 54 el cual dispone lo siguiente: "El juez de primera instancia podrá igualmente, en las mismas formas y condiciones prescritas en el artículo 48 autorizar al acreedor a tomar una inscripción provisional de hipoteca judicial sobre algunos o sobre todos los inmuebles de su deudor. Esta inscripción provisional, solo producirá sus efectos por tres años, pero podrá renovarse por igual tiempo indefinidamente, mediante la presentación del auto que autorizó la primera inscripción; El acreedor deberá demandar sobre el fondo en el plazo que indique en el auto que autoriza la inscripción hipotecaria, bajo pena

de nulidad de la inscripción. Dentro del plazo de dos meses de la fecha en que la sentencia sobre el fondo haya adquirido autoridad de cosa juzgada, el acreedor deberá convertir la inscripción provisional en inscripción definitiva, la cual producirá sus efectos retroactivamente a contar de la fecha de la primera inscripción y se hará sin costo. El acreedor pagará los derechos y gastos una sola vez. A falta de inscripción definitiva en el indicado plazo de dos meses, la inscripción provisional quedará retroactivamente sin efecto y su cancelación podrá ser solicitada por cualquier persona interesada, a costa del que haya tomado la inscripción y en virtud de auto dictado por el juez que la autorizó", y el artículo 55 el cual establece lo siguiente: "Cuando el valor de los inmuebles afectados por la inscripción provisional, autorizada de conformidad con el artículo que antecede, sea notoriamente superior al monto de las sumas inscritas, el deudor podrá hacer limitar sus efectos, en cualquier momento, por el juez de los referimientos o por el juez que conozca del fondo de la demanda, mediante notificación de que los inmuebles que se reserven tengan por lo menos un valor doble al monto del crédito en principal, intereses y gastos"; 12. Que en la especie se advierte que la hipoteca inscrita por la Cervecería Nacional Dominicana S.A., no cumple con las condiciones y requerimientos contemplados en los artículos antes señalado de manera específica en el artículo 54, de lo que se desprende que al momento de hacerse la inscripción de la hipoteca convencional a favor del Banco Banesco S.A., la hipoteca que ampara el derecho de la parte hoy demandante incidental no era definitiva, por lo que dicho crédito no reunía los requisitos de ser líquido, sólido y exigible, razón por la cual la hipoteca de la Cervecería Nacional Dominicana S.A., no podía tener rango alguno en relación al dicho inmueble; que además de lo ya expuesto es preciso señalar que en caso que nos ocupa el crédito que ampara la hipoteca convencional a favor de Banco Banesco S.A., fue concedida con anterioridad a la inscripción de la hipoteca provisional que ampara el registro del derecho de la hoy parte demandante incidental; que también es preciso señalar que conforme disponen los artículos 656 y siguientes del código de procedimiento civil, nuestra normativa permite la concurrencia de varias acreencias sobre un mismo inmueble, teniendo en cuenta el valor del mismo; y que además conforme se desprende de lo contemplado en el artículo 611 del mismo código de procedimiento civil, el impedimento legal que existe en nuestra norma a que entren cargas y gravámenes u embargos, en el registro de un inmueble se verifica cuando se ha iniciado un proceso de embargo en relación a dicho inmueble. (subrayado nuestro).

**7.** Con relación a la materia tratada, es preciso destacar que según el artículo 2114 del Código Civil, la hipoteca es un derecho real sobre los inmuebles que están afectos al cumplimiento de una obligación. Es por su naturaleza indivisible, y subsiste por entero sobre todos los inmuebles afectados, sobre cada uno y sobre cada parte de estos y sigue a dichos bienes en cualesquiera manos a que pasen. La hipoteca puede ser legal, convencional o judicial, según se derive de la ley, de sentencias o actos judiciales o de los convenios y de la forma exterior de actos y contratos (Arts. 2116 y 2117 del Código Civil).

**8.** Dentro de la categoría de hipotecas judiciales se encuentra la denominada hipoteca judicial provisional regulada por los artículos 54 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, la cual constituye una medida conservatoria que es inscrita por autorización del juez con el fin de impedir al deudor distraer sus bienes en perjuicio de su acreedor en lo que transcurre el proceso del cobro de su crédito. (SCJ-PS-22-2139, 29 de julio de 2022, [redacted]. 1340).

**9.** Según lo establecido por los artículos 54 al 56 del Código de Procedimiento Civil, la inscripción de este tipo de hipotecas sobre algunos o todos los inmuebles del deudor debe ser autorizada por el juez de primera instancia a solicitud del acreedor interesado que tenga un crédito que parezca justificado en principio, en caso de urgencia y si el cobro de su crédito parece estar en peligro.

**10.** En ese sentido, el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil establece que: (…) *Esta inscripción provisional, solo producirá sus efectos por tres años; pero podrá renovarse por igual tiempo indefinidamente, mediante la presentación del auto que autorizó la primera inscripción. El acreedor deberá demandar sobre el fondo en el plazo que indique en el auto que autoriza la inscripción hipotecaria, bajo pena de nulidad de la inscripción. Dentro del plazo de dos meses de la fecha en que la sentencia sobre el fondo haya adquirido autoridad de cosa juzgada, el acreedor deberá convertir la inscripción provisional en inscripción definitiva, la cual producirá sus efectos retroactivamente a contar de la fecha de la primera inscripción y se hará sin costo. El acreedor pagará los derechos y gastos una sola*

*vez. A falta de inscripción definitiva en el indicado plazo de dos meses, la inscripción provisional quedará retroactivamente sin efecto y su cancelación podrá ser solicitada por cualquier persona interesada, a costa del que haya tomado la inscripción y en virtud de auto dictado por el juez que la autorizó.* A su vez, el artículo 56 del mismo Código establece en su parte final que: *Si el crédito no es reconocido por la sentencia que decida sobre el fondo, la cancelación de la inscripción hipotecaria hecha a título provisional se hará cuando haya adquirido autoridad de cosa juzgada dicha sentencia, sea en virtud de la misma o por decisión del juez que autorizó la inscripción provisional.*

**11.** De lo expuesto precedentemente se retiene que el carácter provisional de este tipo de hipoteca es consustancial a su naturaleza conservatoria, toda vez que su finalidad es garantizar la ejecución de la eventual sentencia condenatoria y en esas atenciones, dicha hipoteca puede convertirse en definitiva a condición de que el acreedor obtenga el reconocimiento judicial definitivo de su crédito, con lo cual también adquiere un título que permite ejecutar dicho bien, o ser cancelada si el acreedor no obtiene dicho reconocimiento.

**12.** Ahora bien, de la literalidad del citado artículo 54 del Código de Procedimiento Civil se deriva que la hipoteca judicial provisional genera efectos jurídicos desde el mismo momento de su inscripción, toda vez que dicho artículo dispone que esta inscripción provisional produce sus efectos por tres años renovables, refiriéndose al contexto procesal en el que todavía no ha sido convertida, en definitiva.

**13.** Al respecto, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha sostenido que la hipoteca judicial provisional asegura el rango adquirido al momento de la inscripción provisional, dotando al acreedor de los derechos de preferencia y persecución, a condición de que se convierta posteriormente en definitiva de conformidad con lo establecido en la ley (SCJ-PS-22-2139, 29 de julio de 2022, [redacted]. 1340).

**14.** Esta corte de casación comparte dicha postura jurisprudencial por considerarla cónsona con una interpretación sistemática de nuestro ordenamiento jurídico, toda vez que sin importar su naturaleza u origen, las hipotecas son oponibles a terceros desde su inscripción, que es el objeto primordial de dicha medida de publicidad, lo cual se desprende de la regla general establecida en el artículo 2113 del Código Civil que consagra : *Todos los créditos privilegiados, sometidos a la formalidad de la inscripción, y respecto de los cuales no se han llenado las obligaciones prescritas anteriormente para la conservación de dicho privilegio, no dejan de ser por esto hipotecarios; pero no tiene fecha la hipoteca respecto de los terceros, sino desde la época en que debieron hacer la inscripción*.

**15.** La disposiciones enunciadas se complementan, en el caso de los inmuebles registrados, con los artículos 89, 90 y 91 de la Ley sobre Registro Inmobiliario, en virtud de los cuales están sujetos a registro todos los documentos que constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles, así como los que impongan cargas, gravámenes y medidas provisionales, limitaciones

administrativas y legales de carácter particular sobre inmuebles y que su registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado, no pudiendo existir derechos ocultos sobre inmuebles registrados.

**16.** Conforme rige en nuestro derecho, el rango de una hipoteca se encuentra determinado por la fecha de su inscripción, independientemente de su fuente, según el artículo 2134 del Código Civil que dispone que: *La hipoteca entre los acreedores, bien sea legal, judicial o convencional, no tiene rango sino desde el día en que el acreedor hizo la inscripción en el registro del conservador de hipotecas, en la forma y de la manera prescrita por la ley*.

**17.** Cabe destacar que ha sido reconocido por la jurisprudencia francesa, país de origen de nuestra legislación, que la inscripción de la hipoteca judicial provisional fija por adelantado el rango de la futura hipoteca que resulta de la sentencia de condenación (Cass. Com. 17 juill. 1972, D. 1972, p. 665, citada por Estévez, N. (2016). *Derecho de las seguridades y garantías del crédito*. Impresora [redacted], p. 728).

**18.** De lo expuesto se deriva que una correcta interpretación del artículo 54 del Código de Procedimiento Civil implica que el texto normativo enunciado otorga al acreedor que ha inscrito una hipoteca judicial provisional el derecho de convertirla en definitiva una vez su crédito ha sido reconocido mediante sentencia con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, de conformidad con la ley, y le

concede el beneficio de que dicha hipoteca sea considerada como tal de manera retroactiva a partir de la primera inscripción, lo cual, contrario a lo juzgado por la corte *a quo,* necesariamente implica el reconocimiento del rango correspondiente al momento de la inscripción de la hipoteca judicial provisional y su oponibilidad a terceros desde ese momento y no solo a partir del momento en que sea convertida en definitiva, partiendo de que precisamente esa es la finalidad y la utilidad de la referida medida conservatoria.

**19.** Cabe señalar además, que la corte *a quo* estaba apoderada de una demanda en nulidad de la inscripción en primer rango de la hipoteca convencional otorgada a favor de la entidad Banesco Banco Múltiple, S.A., en virtud del artículo 57 del Código de Procedimiento Civil que dispone que: *Después de la inscripción de la hipoteca hecha de acuerdo con los artículos 54 y 55, el deudor no podrá dar en arrendamiento sin autorización judicial, ni constituir derechos reales oponibles al acreedor persiguiente, ni percibir por anticipado o ceder rentas por más de tres meses, a pena de nulidad;* y que la corte consideró que no procedía aplicar la sanción prevista en dicho texto normativo debido a que: *el crédito que ampara la hipoteca convencional a favor de Banco Banesco S.A., fue concedida con anterioridad a la inscripción de la hipoteca provisional que ampara el registro del derecho de la hoy parte demandante incidental*.

**20.** En el contexto de la doctrina se sostiene que al prohibir la constitución de derechos reales oponibles al acreedor persiguiente, a pena de nulidad, el artículo 57

del Código de Procedimiento Civil no pretende la indisponibilidad del inmueble gravado, sino que su enajenación sucesiva no perjudique el derecho del acreedor a perseguir el inmueble desde que intervenga una inscripción definitiva (Estévez, N. (2016). *Derecho de las seguridades y garantías del crédito*. Impresora [redacted], p. 727).

**21.** En consonancia con lo expuesto, se deriva que la prohibición del citado artículo 57 del Código de Procedimiento Civil tiene por efecto hacer inoponibles al acreedor garantizado aquellos derechos reales constituidos con posterioridad por su deudor y que, en el estado actual del derecho dominicano, cuando se trata de inmuebles registrados, como sucede en la especie, dicha inoponibilidad no está sujeta a la fecha del contrato de constitución de esos derechos reales sino a la fecha de su inscripción ante el Registro de Títulos correspondiente en virtud de los citados artículos 89, 90 y 91 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, por lo que, contrario a lo juzgado por la alzada, el solo hecho de que la hipoteca convencional consentida a favor del Banesco Banco Múltiple, S.A., haya sido suscrita con anterioridad a la inscripción de la hipoteca judicial provisional de la demandante incidental no era determinante de su oponibilidad y de la validez del rango que le fue otorgado por el Registrador de Títulos, sino la fecha de registro de la hipoteca convencional o del derecho en que se sustenta, en caso de que haya operado una subrogación válida, como alega la parte recurrida, sin embargo esta situaciones procesales no fueron valoradas por la alzada para sustentar su decisión.

**22.** De conformidad con lo expuesto, se retiene en buen derecho, tal como lo denuncia la parte recurrente, la corte *a quo* hizo una errónea interpretación y aplicación de los artículos 54 y 57 del Código de Procedimiento Civil, al juzgar al amparo de la sentencia impugnada, por lo que procede acoger los medios de casación examinados y consecuentemente anular con envío la sentencia impugnada, sin necesidad de valorar las demás violaciones invocadas.

**23.** De conformidad con el artículo 20 de la Ley 3726 de Casación, en caso de que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso. En este caso, procede enviar el asunto por ante el tribunal que fue apoderado del procedimiento de embargo inmobiliario, en virtud del principio de concentración que rige la materia.

**24.** Cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales o de derecho cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

Por los motivos expuestos, las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la

**SCJ-SR-26-00030**
**Recurso de Casación Civil**
**Exp. núm.** 550-2021-ECIV-00365 (2525134)
**Recurrentes:** Cervecería Nacional Dominicana, S.A.
**Recurridos**: Banesco Banco Múltiple, S.A.
**Asunto**: Demanda incidental en nulidad de inscripción de hipoteca
**Ponente:** [redacted]no Montero Montero

Constitución de la República; artículos 1, 2, 20, 21 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación y 93 de la Ley núm. 2-23 del 17 de enero de 2023.

FALLAN

**PRIMERO:** CASAN la sentencia civil núm. 550-2022-SSENT-00100, dictada el 7 de abril del 2022, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo, por lo que retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y para hacer derecho envía el asunto ante Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones, por los motivos antes expuestos.

**SEGUNDO**: COMPENSAN las costas del procedimiento.

***Firman esta sentencia los magistrados y magistradas Luis Henry Molina Peña, Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Nancy Idelsa Salcedo Fernández, Justiniano Montero Montero, Francisco Antonio Jerez Mena, Fran Euclides Soto Sánchez, Anselmo Alejandro Bello Ferreras, Rafael Vásquez Goico, Vanessa Elizabeth Acosta Peralta, Samuel Amaury Arias Arzeno,*** [redacted] ***, Francisco Antonio Ort*** [redacted] , [redacted] ,

**SCJ-SR-26-00030**
**Recurso de Casación Civil**
**Exp. núm.** 550-2021-ECIV-00365 (2525134)
**Recurrentes:** Cervecería Nacional Dominicana, S.A.
**Recurridos**: Banesco Banco Múltiple, S.A.
**Asunto**: Demanda incidental en nulidad de inscripción de hipoteca
**Ponente:** [redacted]no Montero Montero

***Miguelina Ureña Núñez,*** [redacted] ***y*** [redacted]

[redacted].

[redacted], secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.