REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 001-033-2021-RECA-01268
Recurrente: Prado Universal, Corp.
Recurrida: Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-24- 2115

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 PER1Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaria de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo, Distrito Nacional, en fecha **31 de octubre de 2024**, años 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Prado Universal, Corp. contra la sentencia núm. 1397-2021-S-00023 de fecha 26 de marzo de 2021 dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 001-033-2021-RECA-01268
Recurrente: Prado Universal, Corp.
Recurrida: Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 5 de noviembre de 2021 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por los Lcdos. Jorge Amado Méndez Guzmán, Jonathan A. Peralta Peña, Miriam L. Estévez Lavandier, Emma K. Pacheco, Gianmarcos Estévez Sosa y José Abraham Cocco Nin, actuando como abogados constituidos de la sociedad comercial Prado Universal, Corp., representado por PER2

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por el Banco de Reservas de la República Dominicana, representado por su gerente de litigios PER4 mediante memorial depositado en fecha 30 de noviembre de 2021 en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Dr. Rafael R. Dickson Morales y los Lcdos. Gilbert A. Suero Abreu, Paola Canela y Winston Ezequiel Báez Ovalle.

3. Mediante dictamen de fecha 28 de junio de 2023 suscrito por la Lcda. María Ramos Agramonte, la Procuraduría General de la República consideró que procede rechazar el presente recurso de casación.

4. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre

Exp. núm.: 001-033-2021-RECA-01268
Recurrente: Prado Universal, Corp.
Recurrida: Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación… de celebración de audiencias, si todavía no se ha requerido dictamen ni se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación*.

II. Antecedentes

5. En ocasión de la litis sobre derechos registrados en inscripción de privilegio del vendedor no pagado, incoada por la entidad comercial Prado Universal, Corp. Contra el Banco de Reservas de la República Dominicana, en relación con las unidades funcionales núms. 1-E, 4-E, 4-W, 5-E, 5-W, 6-E, 6-W y siguientes del Condominio Torre Atiemar, construidas dentro de la Parcela núm. NSS1 Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 0315-2019-S-00159 de fecha 16 de diciembre de 2019, la cual rechazó la litis.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por la entidad comercial Prado Universal, Corp., dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la sentencia núm. 1397-2021-S-00023 de fecha 26 de marzo de 2021, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

Exp. núm.: 001-033-2021-RECA-01268
Recurrente: Prado Universal, Corp.
Recurrida: Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

"**PRIMERO**: Acoge, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación interpuesto por la entidad comercial Prado Universal, Corp., debidamente representada por el señor PER5 por intermedio de su abogados, Licenciados PER6 PER7 Jonathan Peralta Peña y Emma K. Pacheco en contra de la sentencia Núm. 0315-2019-S-00159 de fecha 16 de diciembre del año 2019, dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por haber sido incoado en tiempo hábil y conforme a la ley. **SEGUNDO**: En cuanto al fondo, Rechaza el Recurso de Apelación interpuesto por la entidad comercial Prado Universal, Corp., y Confirma la sentencia Núm. 0315-2019-S-00159 dictada por la Quinta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en fecha 16 de diciembre del año 2019, en atención a los motivos de esta sentencia. **TERCERO**: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de la Licda. Paola Canela y el Licdo. Gilbet Suero, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. Comunicar esta decisión al Registro de Títulos correspondiente, para fines de ejecución y de cancelación de la inscripción originada con motivo de las disposiciones contenidas en los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original; y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, para los fines de lugar, una vez transcurridos los plazos que correspondan" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Falta de motivos. Violación de los Arts. 69 de la CRD y 141 del Cód. Proc. Civ. **Segundo medio**: Desnaturalización de los documentos y los hechos y contradicción de motivos" (sic).

Exp. núm.: 001-033-2021-RECA-01268
Recurrente: Prado Universal, Corp.
Recurrida: Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

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

8. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el 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 Tercera Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

9. Para apuntalar su primer y segundo medios de casación, examinados de forma reunida por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en su parte ponderable, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de motivos, violación a los artículos 69 de la Constitución y 141 del Código de Procedimiento Civil, así como a los criterios jurisprudenciales y constitucionales establecidos, al limitarse a transcribir las conclusiones de la partes, jurisprudencias y citas legales, sin establecer la pertinencia o vinculación de estos textos con el caso, las pruebas aportadas y su dispositivo ni desarrollar ningún tipo de motivación seria que permita entender por qué su sentencia está revestida de legitimidad; que el tribunal *a quo* no explica las razones y motivos que la llevaron a rechazar el recurso de apelación, que tenía méritos para ser acogido, pues la realidad es que existe un derecho de crédito

Exp. núm.: 001-033-2021-RECA-01268
Recurrente: Prado Universal, Corp.
Recurrida: Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

por la suma de US$20,000.000.00 producto del excedente resultante del monto de la sentencia de adjudicación y la deuda del Banco de Reservas de la República Dominicana, por lo que no cumple con las exigencias de una motivación que legitime la actividad judicial.

10. Sigue indicado la parte recurrente, que no hay ninguna causa válida para retener que la sentencia de adjudicación no constituye un título ejecutorio, dejando desprovista de protección a una entidad que a la fecha no ha podido acceder a su crédito, la cual justificó su derecho de crédito ampliamente lo que fue reconocido hasta por el propio Tribunal Constitucional, señalando además que no se deduce de la sentencia impugnada cómo el tribunal *a quo* llegó a la conclusión de que en la especie el privilegio del vendedor no pagado es una garantía solo para el vendedor no pagado al momento de formalizar un contrato, cuando la referida sentencia de adjudicación constituye un indiscutible título ejecutorio que contiene un excedente del precio de venta a favor del embargado, resultando una venta forzosa judicial y siendo a final de cuentas una venta, en consecuencia, la exponente es beneficiaria de un título ejecutorio y de garantía consistente en el privilegio del vendedor no pagado establecido en el artículo 2103 del Código Civil, por lo que al desconocer el tribunal *a quo* el titulo ejecutorio de la sentencia de adjudicación

a favor del embargado para el cobro del excedente del precio, incurrió en un error grosero.

11. Para fundamentar su decisión, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"7. Que, para justificar la decisión adoptada, el Tribunal de Jurisdicción Original, indicó, en la sentencia recurrida, lo siguiente: (...) De conformidad con la instancia introductiva que nos apodera, así como las conclusiones vertidas en las audiencias celebrada al efecto de este proceso, vemos que la presente Litis se circunscribe de manera principal a que este Tribunal ordene al Registro de Títulos, la inscripción de un privilegio del vendedor no pagado a favor de la entidad Prado Universal, Corp., sobre los inmuebles en litis. (...). En el caso de la especie, el derecho de propiedad que tiene el Banco de Reservas de la República Dominicana sobre las unidades funcionales en litis, no surge de un contrato de venta suscrito entre las partes, sino de un proceso de embargo inmobiliario del cual resultó adjudicatario en su calidad de persiguiente. Por tanto, no puede el demandante y anterior titular del derecho, pretender la inscripción de un privilegio que está reservado exclusivamente para asegurar el pago del precio producto de una relación contractual de compra venta. En efecto, dado que en el presente caso no se encuentran reunidas las condiciones necesarias para ordenarla inscripción del privilegio requerido, decidimos rechazar la presente litis sobre derechos registrados, por no estar ajustada la pretensión requerida a la realidad jurídica que produjo la titularidad actual del derecho registrado, tal y como haremos constar en la parte dispositiva de esta sentencia. 8. Que, el objetivo de este recurso de apelación es que sea revocada la sentencia para que esta alzada inscriba sobre la Parcela núm. NSS1 el privilegio del vendedor no pagado, en relación con las 36 unidades funcionales del Condominio Torre Ademar, adjudicado al Banco de Reservas de la República Dominicana. 9.

Exp. núm.: 001-033-2021-RECA-01268
Recurrente: Prado Universal, Corp.
Recurrida: Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Que, tal y como expresó la jueza de primer grado, el privilegio del vendedor no pagado es una garantía para el vendedor de un inmueble no pagado en el momento de formalizar el contrato. Recordemos que en nuestro derecho, según dispone el artículo 1583 del código civil, la venta se perfecciona desde el momento en que se conviene en la cosa y el precio entre las partes, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada. Teniendo en cuenta esta transferencia inmediata del derecho de propiedad, es lógico entender la garantía prevista por el legislador en beneficio del vendedor, y visualizada en nuestro derecho con el privilegio del vendedor no pagado. Que la doctrina es coherente en señalar que para que el privilegio pueda ser exigido es preciso que exista un contrato que tenga el objeto de transferir la propiedad del inmueble en contrapartida del pago de un precio**.** 10. Que, en el presente caso, el Banco de Reservas de la República Dominicana, nunca ha sido comprador de Prado Universal S.A. Entre ellos no existió un contrato de compraventa, sino un contrato de hipoteca, que dio como consecuencia una ejecución inmobiliaria; el examen de esa ejecución inmobiliaria, sus consecuencias, la forma en que fue fijado el precio y el resultado de la adjudicación escapan al alcance de la competencia de esta jurisdicción tal y como lo establece el artículo 3 de la ley 108-05. Que siendo así, nos encontramos frente a un inmueble que el Banco de Reservas adquirió producto de un procedimiento de embargo inmobiliario, y como tal, la ley concede que la sentencia que genera este nuevo derecho de propiedad, una vez transcrita o inscrita, extinga todas las hipotecas y los acreedores no tendrán ya más acciones que sobre el importe de la venta', convirtiéndose en simples acreedores quirografarios. 11. Que, un estudio pormenorizado del derecho de propiedad surgido a través de una sentencia de adjudicación nos permite afirmar, que es imposible deducir un privilegio del vendedor no pagado sobre un presunto excedente en el precio de la venta en pública subasta de un bien inmueble, tanto por las disposiciones del artículo 717 del código de procedimiento civil que hemos mencionado, como porque no existe una relación de compraventa entre el

Exp. núm.: 001-033-2021-RECA-01268
Recurrente: Prado Universal, Corp.
Recurrida: Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Banco de Reservas y Prado Universal en relación con ese presunto excedente, que les permita privilegiarse con una garantía que la ley ha establecido para situaciones absolutamente tipificadas que, como ya explicamos, no convergen en este proceso. 12. Que, por todas estas razones, esta Corte juzga que fue correcta la decisión de primer grado en rechazar la demanda y por ellos decidimos rechazar el recurso de apelación propuesto por la parte recurrente, quedando en consecuencia confirmada la sentencia de primer grado" (sic).

12. Del estudio del caso que nos apodera se comprueba que el punto neurálgico del presente recurso se contrae a que el tribunal *a quo* rechazó una solicitud de inscripción de privilegio del vendedor no pagado, la cual se encuentra justificada mediante un alegado excedente establecido en la sentencia de adjudicación núm. NSS2 de fecha 24 de febrero de 2011, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; que en ese sentido se verifica del estudio de los motivos que sostienen la decisión objeto de impugnación arriba transcritos, que a diferencia de lo alegado por la actual parte recurrente, el tribunal *a quo* valoró y estableció motivos propios y suficientes dirigidos a indicar que el privilegio del vendedor no pagado no se ajusta a los hechos en los cuales la parte recurrente pretende basar su inscripción, ya que es una figura que se origina producto de un contrato de venta a favor del vendedor que no ha obtenido el precio de la venta, que no es lo que ocurre en este caso.

Exp. núm.: 001-033-2021-RECA-01268
Recurrente: Prado Universal, Corp.
Recurrida: Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

13. En ese tenor, la figura jurídica del privilegio del vendedor no pagado consiste en la garantía que le otorga la ley al vendedor de inscribir a su favor privilegios o cargas sobre inmuebles registrados, cuya finalidad es asegurar el cobro del precio de la venta frente otros acreedores y bajo las características establecidas en el artículo 2103 y siguientes del Código Civil, situaciones que no se caracterizan en el presente caso ya que tal y como fue determinado en la jurisdicción de fondo, la parte recurrente no es vendedor del actual recurrido ni este último es su deudor por ausencia de un contrato que origine tal vínculo jurídico, conforme lo estableció el tribunal de alzada; que en ese sentido, la jurisprudencia ha establecido que *los privilegios son de interpretación estricta, de modo que solo existen si un texto legal expresamente los consagra, de manera que el acreedor que no se encuentre en la situación exacta enunciada por la ley, aunque sea próxima, no podrá invocar su beneficio. En consecuencia, no se le puede reconocer un privilegio a un acreedor ni por convención ni por sentencia*[1]. Asimismo, se ha indicado que … *de la interpretación conjunta de los artículos 2106 y 2108 del código civil dominicano, supletorio en esta materia porque así lo dispone el Principio VIII de la Ley de Registro Inmobiliario, "el privilegio del vendedor no pagado, se origina cuando al vendedor de un inmueble registrado se le debe todo o parte del precio pactado en el contrato de venta del referido inmueble*[2].

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 79, 31 de agosto de 2021, BJ. 1329, pp. 729-743.
[2] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 36, 21 de febrero de 2018, BJ. 1287.

14. Las comprobaciones antes descritas y los criterios analizados por esta Tercera Sala permiten establecer que no se originan en el presente caso los agravios invocados por la parte hoy recurrente, ni tienen sus argumentos asideros jurídicos, ya que la sentencia impugnada contiene motivos coherentes, suficientes y conformes con el derecho, por lo que procede desestimar los medios invocados, y con ello, rechazar el presente recurso de casación.

15. De conformidad con las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa que *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas de procedimiento.*

V. Decisión

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

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Prado Universal, Corp. contra la sentencia núm. 1397-2021-S-00023 de fecha 26 de marzo de 2021 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del

Exp. núm.: 001-033-2021-RECA-01268
Recurrente: Prado Universal, Corp.
Recurrida: Banco de Reservas de la República Dominicana
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

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. Rafael R. Dickson Morales y los Lcdos. Paola M. Canela Franco, Gilbert A. Suero Abreu y Winston Ezequiel Báez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas 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 de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.

kr

[redacted]

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Manuel A. Read Ortiz
Moises A. Ferrer Landron
Rafael Vasquez Goico
Anselmo A. Bello Ferreras
Manuel R. Herrera Carbuccia
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/JALH-3FMM-YR6D-INQF