Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Cristóbal, del 19 de septiembre de 2007.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Banco de Reservas de la República Dominicana.
Abogados:	Dra. Rosanna Altagracia Francisco Paula, Licdos. Erasme Batista Jiménez y Luis H. Acosta Álvarez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 30 de mayo de 2018.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por el Banco de Reservas de la República Dominicana, entidad bancaria organizada de acuerdo con la ley núm. 6133 de fecha 17 del mes de diciembre de 1962 y sus modificaciones, con su oficina principal en el edificio núm. 201 de la calle Isabel la Católica de esta ciudad, debidamente representada por su administrador general, Lcdo. Daniel A. Toribio Marmolejos, dominicano, mayor de edad, casado, funcionario bancario, cédula de identidad y electoral núm. 001-0060318-2, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 01428, de fecha 19 de septiembre de 2007, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Erasme Batista Jiménez, abogado de la parte recurrente, Banco de Reservas de la República Dominicana;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: "Único: Que procede acoger el recurso de casación incoado por el Banco de Reservas de la República Dominicana contra la sentencia No. 01428 del 19 de septiembre del 2007, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Cristóbal";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 9 de mayo de 2008, suscrito por la Dra. Rosanna Altagracia Francisco Paula y el Lcdo. Luis H. Acosta Álvarez, abogados de la parte recurrente, Banco de Reservas de la República Dominicana, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto la resolución núm. 1393-2009, dictada el 13 de abril de 2009, por la Suprema Corte de Justicia, en la cual se resuelve lo siguiente: "Primero**:** Declara el defecto en contra de la recurrida Constructora Sanlley y Contreras, S. A., contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial de San Cristóbal, el 19 de septiembre de 2007; Segundo: Ordena que la presente resolución sea publicada en el Boletín Judicial";

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 y 65 de

la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 31 de agosto de 2011, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 1 de mayo de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de una demanda en incidental en nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario incoada por Constructora Sanlley & Contreras, S. A., contra el Banco de Reservas de la República Dominicana, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, dictó el 19 de septiembre de 2007, la sentencia civil núm. 01428, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "***PRIMERO**: Que debe DECLARAR como al efecto DECLARA, buena y válida en la forma la demanda incidental en Nulidad de Procedimiento de Embargo Inmobiliario, incoada por la sociedad comercial CONSTRUCTORA SANLLEY & CONTRERAS, S. A., contra del BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, por haber sido hecha conforme a las normas que rigen la materia; **SEGUNDO**: Que debe DECLARAR como al efecto DECLARA, en cuanto al fondo, se declara la nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario, promovido por EL BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, en perjuicio de la Sociedad Comercial CONSTRUCTORA SANLLEY & CONTRERAS, S. A., por los motivos antes expuestos y ordena la radiación de la hipoteca inscrita en beneficio del Banco de Reservas; **TERCERO**: Se rechaza la solicitud de la parte demandante en el sentido de condenar a la parte demandada al pago de un astreinte ascendente a la suma de diez mil pesos ($10,000.00) por no existir urgencia que lo justifique; **CUARTO**: Se ordena la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia no obstante cualquier recurso; **QUINTO**: Que debe CONDENAR como al efecto CONDENA, al BANCO DE RESERVAS DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, al pago de las costas del procedimiento, sin distracción; **SEXTO**: Se comisiona al Ministerial DIÓMEDES CASTILLO MORETA, Alguacil de Estrados de este tribunal para la notificación de la presente sentencia";*

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los medios siguientes: "**Primer Medio:** Violación a la Constitución de la República; **Segundo Medio:** Violación a la ley y al derecho";

Considerando, que en sus dos medios de casación reunidos para su examen por su vinculación, la parte recurrente alega, en síntesis, que el tribunal *a quo* establece que entre las partes no existe un contrato de hipoteca convencional y es obvio, puesto que lo que realmente existe entre el banco y la constructora recurrida es un contrato de venta con privilegio; que es en esta parte que el tribunal yerra en su interpretación ya que en fecha 18 de diciembre de 2002, fue suscrito un contrato de venta con privilegio entre el Banco de Reservas de la República Dominicana, en su calidad de deudora, sobre un total de 92,883.49 metros cuadrados, que es la cantidad de terreno que se está ejecutando en la actualidad y que quedó garantizada con la acreencia; que el tribunal *a quo* hace una motivación de carácter exclusivo en sus considerandos, pues solo toma en cuenta las conclusiones y motivaciones de la parte demandante, hoy recurrida en casación, sin considerar en los mismos, las conclusiones de la parte demandante hoy recurrente; que el Banco de Reservas ha dado aquiescencia condicional bajo reservas y sin renunciar a la inscripción hipotecaria; que el tribunal *a quo* violó flagrantemente el derecho de defensa del Banco de Reservas de la República Dominicana en su acreencia hipotecaria privilegiada; que existe un contrato entre las partes, el cual no ha sido atacado ni cuestionado, como tampoco es cuestionada su hipoteca, que no solo es convencional, sino que por demás es privilegiada; que el tribunal hace mala interpretación del artículo 2160 del Código Civil, toda vez que el contrato hipotecario, cuya radiación se ordena, nunca ha sido cuestionado, y para que proceda su radiación, es necesario que sea atacada por una demanda en nulidad principal del contrato que da origen a la misma, lo cual no ha ocurrido en la especie;

Considerando, que de la lectura del fallo atacado se infiere que la especie versa sobre una demanda incidental en nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario, incoada por la embargada ahora recurrida en casación, Constructora Sanlley & Contreras, en el curso del procedimiento de embargo inmobiliario seguido en su contra por el Banco de Reservas de la República Dominicana; que la parte demandante incidental y ahora recurrida en casación, Constructora Sanlley & Contreras, S. A., alegó como fundamento de sus pretensiones ante el tribunal *a quo* "que en fecha 18 de diciembre del año 2002, fue suscrito un contrato de venta con privilegio entre el Banco de Reservas de la República Dominicana, en calidad de acreedor, y por otra parte Constructora Sanlley & Contreras, S. A., como deudora"; que asimismo, dicha parte recurrida alegó como vicio del procedimiento de embargo inmobiliario, que al dorso de los certificados de títulos que fueron dados en cabeza de acto en el mandamiento de pago, se señala que se trataba de duplicados de acreedor hipotecario, cuando entre las partes no existían contrato de hipoteca sino un contrato de venta con privilegio a favor del Banco de Reservas; que por este motivo, la parte embargada expresó que como "entre las partes no existe un contrato de hipoteca convencional, como está escrito al dorso de los certificados de títulos que se anexan al mandamiento de pago, que dicha situación debe ser corregida en los certificados de títulos de marras, para poder continuar con la persecución inmobiliaria de que se trata, ya que esos certificados de títulos faltan a la realidad jurídica que liga a las partes y esto, no solo afecta el derecho de defensa de la demandante, sino que compromete la calidad del proceso ejecutorio (sic)"; que además de lo anterior, la demandante incidental y deudora, solicitó al tribunal *a quo* "la radiación de la inscripción en el registrador de títulos"; que por su parte, el Banco de Reservas de la República Dominicana, concluyó por ante dicho tribunal *a quo* que "ha dado aquiescencia condicional bajo reservas y sin renunciar a la inscripción de hipoteca";

Considerando, que estando apoderado el tribunal *a quo* de la demanda incidental descrita precedentemente, procedió a dar solución al proceso que ocupaba su atención, declarando en todas sus partes la nulidad del procedimiento ejecutorio y ordenando la radiación de la inscripción, para lo cual juzgó en sus motivaciones lo siguiente: "que los privilegios no producen efecto entre los acreedores respecto de los inmuebles, sino cuando los han hecho públicos inscribiéndolos en el registro del conservador de hipotecas de la manera que se determina por la ley"; "que la parte demandante ha solicitado en su demanda la radiación de la hipoteca convencional, toda vez que entre las partes, no existe contrato de hipoteca convencional y es obvio puesto que lo que realmente existe entre el Banco de Reservas de la República Dominicana y la Constructora Sanlley & Contreras es un contrato de venta con privilegio"; "que según lo contempla el artículo 2160 toda cancelación debe decretarse por los tribunales, cuando las inscripciones ha hecho si haberse (sic) apoyado en la ley, ni en un título, o cuando descanse sobre un título irregular, extinguido o saldado en tal virtud este tribunal es de criterio que procede ordenar la radiación de la inscripción hipotecaria por lo expuesto anteriormente";

Considerando, que de las motivaciones precedentemente transcritas se infiere que el tribunal *a quo* procedió a anular el procedimiento ejecutorio y ordenar la radiación de la inscripción hipotecaria, teniendo como fundamento las disposiciones del artículo 2160 del Código Civil, según el cual: "La cancelación debe decretarse por los tribunales, cuando la inscripción se ha hecho sin haberse apoyado en la ley, ni en un título, o cuando descanse sobre un título irregular, extinguido o saldado, o en el caso en que los derechos de privilegio o de hipoteca se hayan anulado por las vías legales"; que de la lectura de la disposición legal que antecede, esta Corte de Casación es del entendido, que esta no tiene aplicación en la especie, puesto que el caso objeto de estudio versaba sobre un error en la nominación colocada por el registrador de títulos al momento de inscribir la carga o gravamen a favor del Banco de Reservas de la República Dominicana, puesto que en vez de señalar que se trataba de una "venta con privilegio", indicó que era una "hipoteca convencional"; que tal yerro del órgano registral al asignar una nomenclatura a la inscripción, no la convierte en ilegal, ni hace que la deuda que la sostiene sea considerada inexistente, irregular, extinguida o saldada, puesto que el artículo 2160, citado, se refiere al fondo de la convención y validez de la deuda, cuestiones que no fueron juzgadas en el fallo atacado;

Considerando, que, en la misma línea de pensamiento, es menester puntualizar, que para poder aplicar el artículo 2160 del Código Civil, es necesario que la corte haya motivado su decisión en el sentido de establecer que la deuda reclamada por el Banco de Reservas era nula o se encontraba extinguida, puesto que la simple

nominación de “hipoteca convencional” en vez de “venta con privilegio”, no hace el crédito irregular, sino que da lugar a que dicho desliz sea corregido, lo cual si bien fue solicitado por la parte embargada, Constructora Sanlley & Contreras, S. A., corrección a la que dio aquiescencia el Banco de Reservas, el tribunal *a quo* se inclinó por acoger otra parte de las conclusiones presentadas por la recurrida, en el sentido de que sea radiado el embargo, sin haber juzgado la ineficacia del título, como se ha visto; en tal virtud, la sentencia impugnada adolece del vicio denunciado respecto a una errónea y mala aplicación del artículo 2160 del Código Civil, por lo que la misma debe ser casada, sin necesidad de ponderar los demás argumentos expuestos en el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero**: Casa la sentencia civil núm. 01428, de fecha 19 de septiembre de 2007, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, ahora impugnada, cuya parte dispositiva ha sido copiada en otra parte de la presente decisión, y envía el asunto por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo**: Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Lcdo. Luis H. Acosta Álvarez y la Dra. Rosanna Altagracia Francisco Paula, abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 30 de mayo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, José Alberto Cruceta Almánzar y Pilar Jiménez Ortiz. Cristiana A. Rosario V., 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 él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.