SCJ-PS-24-2357
Exp. núm. 001-011-2020-RECA-01821
Partes: Zainver, S. R. L. vs. Banco Múltiple Vimenca, S.A. y Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L.
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación (embargo inmobiliario ordinario)
Decisión: Rechaza
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Areno y Vanessa Acosta Peralta, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **treinta y uno (31) de octubre de 2024**, año 181.° de la Independencia y año 162.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Zainver, S. R. L., representada por su gerente PER1 quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. María Elena Aybar Betances y Luis Alberto Quezada Padua; de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida, Banco Múltiple Vimenca, S. A., representada por PER2 quien tiene como abogados constituidos y apoderado especiales al Dr. Miguel A. Ramos Calzada y Lcdo. José Ernesto Valdez Moreta; de generales que constan en el expediente y la entidad, Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L., quien no compareció ante esta jurisdicción.

SCJ-PS-24-2357
Exp. núm. 001-011-2020-RECA-01821
Partes: Zainver, S. R. L. vs. Banco Múltiple Vimenca, S.A. y Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L.
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación (embargo inmobiliario ordinario)
Decisión: Rechaza
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

Contra la sentencia civil núm. 335-2020-SSEN-00146, dictada en fecha 13 de julio de 2020, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo, copiado textualmente, dispone lo siguiente:

> *Primero: Rechaza el recurso de apelación incoado* (sic) *por la sociedad de comercio ZAINVER S.R.L., mediante el acto No. 1510-2019, de fecha Veintiocho (28) de agosto del año dos mil diecinueve (2019), por el alguacil Jahiro Guerrero Betances, ordinario del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes del Distrito Judicial de La Altagracia, en contra de la Sentencia civil núm. 186-2019-SSEN-01186, de fecha nueve (09) días* (sic) *del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia, en consecuencia, confirma en todas sus partes la indicada sentencia, por los motivos antes expuestos. Segundo: Condena a la parte recurrida, la sociedad de comercio ZAINVER, S.R.L., al pago de las costas procesales, ordena su distracción a favor los letrados Miguel A. Ramos Calzada y José Ernesto Valdez Moreta, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 28 de diciembre de 2020, por la parte recurrente; **b)** el memorial de defensa depositado el 27 de enero de 2021, por la parte recurrida Banco Múltiple Vimenca, S. A. y **c)** resolución de defecto núm. 00831/2022 de fecha 25 de mayo de 2022, mediante la cual esta Primera Sala declaró

el defecto de la parte corecurrida Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L.

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente, Zainver, S. R. L., y como parte recurrida, Banco Múltiple Vimenca, S. A. y Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** la entidad recurrente incoó una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación alegando que era propietaria del inmueble adjudicado; **b)** la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia, declaró inadmisible la demanda por falta de calidad de la demandante, mediante sentencia civil núm. 186-2019-SSEN-01186, de fecha 9 de julio de 2019; **c)** la actual recurrente apeló la decisión; la corte *a qua* rechazó dicho recurso y confirmó el fallo de primer grado mediante el fallo ahora impugnado en casación.

SCJ-PS-24-2357
Exp. núm. 001-011-2020-RECA-01821
Partes: Zainver, S. R. L. vs. Banco Múltiple Vimenca, S.A. y Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L.
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación (embargo inmobiliario ordinario)
Decisión: Rechaza
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

2) La parte recurrente invoca el medio de casación siguiente: **único:** desnaturalización de los hechos y medios de prueba sometidos a su consideración; violación a la ley, derivada de la errónea interpretación de los artículos 1583, 1603 y 1605 del Código Civil, así como el artículo 90 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario.

3) En el desarrollo de su único medio de casación la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte incurrió en los vicios que denuncia, debido a que sí tenía calidad para demandar la nulidad de la sentencia de adjudicación. Esto lo fundamenta en que fue parte del procedimiento y que su intervención se justificó válidamente en las acciones legales intentadas en contra de la entidad Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L., y sus socios, como son: la querella penal por abuso de confianza; la querella penal por destrucción de propiedad privada y la demanda civil en ejecución del acuerdo de permuta que tenía con la entidad. Agrega la parte recurrente que la corte realizó una errónea interpretación del artículo 90 de la Ley 108-05, y de los artículos 1583, 1603 y 1605 del Código Civil, debido a que la venta es perfecta desde el instante en que se conviene la cosa y el precio; de manera que, según los documentos aportados ante la alzada, tiene calidad al ser de su propiedad los inmuebles adjudicados.

4) La parte recurrida pretende que sea rechazado el presente recurso de casación y se defiende alegando, en síntesis, que la corte aplicó de manera correcta los artículos señalados del Código Civil dominicano, y al subsumirlos con las disposiciones del

artículo 90 de la ley 108-05, de fecha 23 de marzo del año 2005, sobre Registro Inmobiliario, por lo que el contrato del cual deriva su calidad no fue sometido a los requisitos de publicidad contemplados en la ley de registro inmobiliario. Además, argumenta que los inmuebles adjudicados no forman parte de la transacción inmobiliaria realizada entre la parte recurrente y Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L.

5) Sobre el aspecto controvertido la corte *a qua* motivó el fallo impugnado de la manera siguiente:

> *Analizada la documentación que conforma el dossier del proceso esta corte ha comprobado, mediante la certificación de estado jurídico del inmueble, expedida por el Registrador de Títulos de Higüey en fecha 26 de diciembre de 2016, que el inmueble objeto del embargo inmobiliario que culmina con la sentencia de adjudicación No. 186-2018-SSEN- 000152 de fecha 13 de febrero de 2018, identificado con la designación catastral No.* ADD1 *del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, con una extensión superficial de veintiún mil quince punto cuarenta y siete metros cuadrados (21,015.47 mt2), amparado en el certificado de títulos* (sic) *matrícula No.* PLA1 *registrado bajo el Libro No. 474, folio 083, estaba registrado a nombre de Trans-Caribbean constructora e inmobiliaria, S. R. L., derecho adquirido de manos del señor* PER3 *Analizada dicha certificación, de manera detenida, el tribunal ha observado que la parte recurrente ZAINVER, S.R.L., no figura con ningún derecho inscrito en dicho certificado de títulos* (sic). *Que la Ley 108-05, en su artículo 90 dispone: Efectos del registro. El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude. En su párrafo I dicho artículo*

SCJ-PS-24-2357
Exp. núm. 001-011-2020-RECA-01821
Partes: Zainver, S. R. L. vs. Banco Múltiple Vimenca, S.A. y Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L.
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación (embargo inmobiliario ordinario)
Decisión: Rechaza
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

> *dice: El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente. Y en su segundo párrafo dispone: Sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados, a excepción de los que provengan de las leyes de Aguas y Minas. Disposiciones legales que determinan el hecho de que quien no tenga derechos inscritos en relación con un inmueble registrado no tiene calidad para ejercer acciones como la de la especie. De las comprobaciones realizadas por este tribunal, disposiciones legales y criterios jurisprudenciales expuestos, se deduce que la recurrente no tiene calidad para incoar la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación de que se trata, toda vez que para poder ejercer dicha acción debía tener derechos registrados en relación con el inmueble vendido en pública subasta, antes descrito.*

6) Según consta en la sentencia impugnada, la especie se trató de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, la cual fue presentada por la entidad hoy recurrente invocando tener la calidad de propietaria del terreno y mejora embargados. Dicha demanda fue declarada inadmisible por falta de calidad a solicitud de la parte persiguiente y adjudicataria, debido a que los demandantes no eran titulares de ningún derecho real registrado sobre el inmueble embargado; decisión que fue confirmada por la alzada.

7) Con relación al vicio de desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, esta Corte de Casación ha juzgado que este supone que a los hechos y documentos establecidos como verdaderos no se le ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza[1]. Este vicio casacional constituye una vía en que se permite a esta

[1] SCJ-PS-23-0491 del 29 de marzo de 2023.

SCJ-PS-24-2357
Exp. núm. 001-011-2020-RECA-01821
Partes: Zainver, S. R. L. vs. Banco Múltiple Vimenca, S.A. y Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L.
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación (embargo inmobiliario ordinario)
Decisión: Rechaza
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

Primera Sala evaluar los hechos y documentos que fueron presentados por las partes ante la jurisdicción de fondo, con la finalidad de determinar si la interpretación otorgada a dichos elementos fácticos y documentales se corresponde con la realidad.

8) Conviene indicar, que la apreciación que realizan los jueces de fondo de los medios probatorios pertenece al dominio de sus poderes soberanos, lo que escapa a la censura de la corte de casación, salvo que les otorguen un sentido y alcance errado, incurriendo en desnaturalización[2]; y que estos también pueden ponderar, de los documentos aportados por las partes, solamente aquellos que consideren útiles para la causa y sustentar en ellos su decisión, de lo que se desprende que el simple hecho de que un tribunal no pondere parte de la documentación aportada no constituye un motivo de casación, salvo, que se trate de documentos concluyentes, y decisivos[3].

9) En cuanto a la falta de calidad retenida, cabe destacar que aunque en nuestro derecho la propiedad no se adquiere mediante el registro inmobiliario, sino a través de los modos instituidos en nuestra legislación civil, tales como la sucesión o los contratos civiles que anteceden y avalan el registro inmobiliario, las convenciones sobre derechos reales inmobiliarios comprendidos en dicho sistema registral, solo tienen una eficacia relativa o *inter partes*, siendo oponibles frente a terceros una vez se inscriben en el registro de títulos correspondiente y adquieren eficacia absoluta o *erga*

[2] Cas. Civ. núms. 1954, 14 diciembre 2018. B.J. 1297; 1618, 30 agosto 2017. B.J. 1281; 78, 13 marzo 2013. B.J. 1228; 59, 14 marzo 2012. B.J. 1216
[3] SCJ, 1ra. Sala núm. 27, 12 febrero 2014, B.J. 1239

SCJ-PS-24-2357
Exp. núm. 001-011-2020-RECA-01821
Partes: Zainver, S. R. L. vs. Banco Múltiple Vimenca, S.A. y Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L.
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación (embargo inmobiliario ordinario)
Decisión: Rechaza
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

omnes en razón de que en nuestro ordenamiento jurídico el derecho de propiedad sobre un inmueble es un derecho real que debe ser registrado, cuya existencia y titularidad es acreditada por el Certificado de Título emitido de conformidad con lo establecido en la Ley 108 de 2005 en sus arts. 90 y 91 que disponen: *El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude. El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente. Sobre inmuebles registrados, de conformidad con esta ley, no existen derechos, cargas ni gravámenes ocultos que no estén debidamente registrados, a excepción de los que provengan de las leyes de Aguas y Minas"; "El Certificado de Título es el documento oficial emitido y garantizado por el Estado Dominicano, que acredita la existencia de un derecho real y la titularidad sobre el mismo.*

10) Por lo tanto, la interpretación y aplicación armoniosa de las disposiciones de nuestro Código Civil adoptado mediante decreto núm. 2213, del 17 de abril de 1884 y de la normativa que rige la propiedad inmobiliaria en la actualidad, en particular la Ley 108 de 2005, impone considerar que para invocar frente a terceros la calidad de tercero detentador establecida en los artículos 2166 y siguientes del Código Civil en relación a inmuebles registrados y ejercer las acciones que le corresponden, es necesario que dicha calidad esté sustentada en un derecho registrado en el Certificado de Título, resultando irrelevante a tales fines la invocación de un derecho contractual

o de la posesión del inmueble, puesto que tal como establece el precitado artículo 90 de dicha ley, sobre inmuebles registrados no existen derechos que no estén debidamente inscritos en el Registro de Títulos[4].

11) De lo expuesto se deriva que, si el tercero detentador no ha agotado la referida formalidad, su derecho no es oponible a los acreedores y, por lo tanto, no cuenta con ninguna acción a su favor que les permita afectar de cualquier modo la ejecución de los derechos hipotecarios inscritos[5].

12) Es importante destacar, en cuanto al vicio invocado respecto a desnaturalización de los hechos y medios de prueba sometidos a la consideración de la corte, esta verificó el acuerdo de permuta de inmuebles, suscrito entre Zainver, S. R. L., y Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L., según se verifica, corresponde al inmueble siguiente: *una porción de terrero de 411,521 metros cuadrados ubicados dentro de la parcela núm. 67-B-325 del Distrito Catastral núm. 11/3ra, del municipio de Higuey, La Altagracia, amparada en la Constancia Anotada emitida por el registro de títulos de Higuey, de fecha diecinueve (19) de marzo de año 2008, matrícula no.* ADD2 *libro No. 0253, folio No. 225.*

13) En el caso, la corte confirmó la sentencia de primer grado que declaró inadmisible la demanda por falta de calidad, luego de haber examinado los documentos aportados

[4] SCJ, 1.ª Sala, núm. 245, 28 de abril de 2021, B.J. 1325; SCJ-PS-22-0582, 28 de febrero de 2022, boletín inédito.
[5] *Ibidem.*

por ambas partes, en particular, la sentencia de adjudicación núm. 186-2018-SSEN-000152 de fecha 13 de febrero de 2018, sobre el identificado con la designación catastral núm. ADD1 del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, con una extensión superficial de veintiún mil quince punto cuarenta y siete metros cuadrados (21,015.47 mt2), amparado en el certificado de títulos matrícula núm. 3000125372, registrado bajo el folio núm. 474, folio 083 y la certificación del estado jurídico del inmueble, expedida por el registrador de títulos de Higüey en fecha 26 de diciembre de 2016.

14) En ese orden, la alzada de su análisis comprobó, que el inmueble objeto del embargo inmobiliario se encontraba registrado a nombre del deudor Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L., derecho adquirido de manos del señor PER4 y que la entidad reclamante, ZAINVER, S. R. L., no era titular de ningún derecho real registrado sobre dicho inmueble. Por consiguiente, la alzada valoró correctamente las pruebas aportadas para determinar la falta de calidad de dicha entidad, la que, además, no ha aportado ningún documento que acredite su propiedad sobre el bien inmueble adjudicado y que esa jurisdicción haya desconocido. Por tanto, no se verifica, como alega la recurrente, violación a los artículos 1583, 1603 y 1605 del Código Civil.

15) En consecuencia, es evidente, que la corte aplicó de forma correcta la ley correspondiente a la especie, por tanto, la decisión cuestionada se inscribe en el marco

de la legalidad, sobre todo, cuando la propiedad de un inmueble registrado no se puede establecer por todos los medios de prueba, es decir, no se trata de una prueba libre, habida cuenta de que, tal como se expresó anteriormente, el artículo 90 de la Ley núm. 108-05 dispone textualmente lo siguiente: *El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción* ***no admite prueba en contrario****, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude,* de suerte que no son admisibles todos los medios de prueba para cuestionar el contenido y validez de las certificaciones de estado jurídico y los certificados emitidos auténticamente por los Registradores de Títulos, los cuales están investidos de fe pública y de una presunción de exactitud y validez, sino que es necesario acudir a los procedimientos especialmente previstos para esos fines en la normativa que regula la materia.

16) Finalmente, de la lectura integral de la sentencia impugnada, se desprende que la corte hizo una relación completa de los hechos relevantes de la causa y dotó su decisión de motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y han permitido verificar que dicho tribunal satisfizo las exigencias de la tutela judicial efectiva y el debido proceso y que hizo una correcta aplicación del derecho sustantivo que regula el caso juzgado, no incurriendo en ninguna de las violaciones que se le imputan, razón por la cual procede desestimar los medios de casación examinados y rechazar el presente recurso de casación.

17) Al tenor del artículo 65 de la Ley núm. 3726, vigente al momento de la interposición del presente recurso de casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66 y 70 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; 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978; 2166 del Código Civil; 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro inmobiliario; artículo 93 de la Ley núm. 2-23.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Zainver, S. R. L. contra la sentencia civil núm. 335-2020-SSEN-00146, dictada en fecha 13 de julio de 2020, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-24-2357
Exp. núm. 001-011-2020-RECA-01821
Partes: Zainver, S. R. L. vs. Banco Múltiple Vimenca, S.A. y Trans-Caribbean Constructora e Inmobiliaria, S. R. L.
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación (embargo inmobiliario ordinario)
Decisión: Rechaza
Ponente: Magda. Vanessa Acosta Peralta

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Zainver, S. R. L., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho del Dr. Miguel A. Ramos Calzada y Lcdo. José Ernesto Valdez Moreta, abogados que afirman estarlas avanzando en su mayor parte.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta.

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 secretario que figuran en la estampa.