PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0265
Exp. núm. 627-2021-ECIV-00191
Partes: Two Rivers Beach Resort, S.R.L. vs. Escarfullery & Asociados, S.R.L.
Materia: Cobro de pesos y conversión de hipoteca judicial provisional a definitiva
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

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 jueces Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de febrero de 2025**, año 182.° de la Independencia y año 162.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Two Rivers Beach Resort, [redacted]., representada por [redacted], quien tiene como abogados constituidos al Dr. [redacted] y los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida Escarfullery & Asociados, [redacted]., representada por [redacted], quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0265
Exp. núm. 627-2021-ECIV-00191
Partes: Two Rivers Beach Resort, S.R.L. vs. Escarfullery & Asociados, S.R.L.
Materia: Cobro de pesos y conversión de hipoteca judicial provisional a definitiva
Decisión: CASA
Ponente:

Contra la sentencia civil núm. 627-2022-SSEN-00101, de fecha 13 de julio de 2022, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: SE RECHAZAN, los recursos de apelación interpuestos el (1ro.) Primero: mediante acto no. 2967/2021, de fecha 6-12-2021, del Ministerial , Ordinario de la Sala Civil del Segundo Tribual de ., del Distrito Nacional, a requerimiento el primero por la entidad comercial TWO RIVERS BEACH RESORT, S.R.L., a través de sus abogados los licenciados FABIO J. GUZMÁN ARIZA, ELVIS R ROQUE MARTÍNEZ, y el DR. R JULIO A. , y el (2do.) Segundo: mediante acto no. 1642/2021, de fecha 10-12-2021, a requerimiento de la entidad ESCARFULLERY & ASOCIADOS, S.R.L., debidamente representada por su Gerente , representado por los Licenciados E , ambos en contra de la Sentencia Civil Núm. 1072-2021-SSEN-00661, emitida en fecha 13/10/2021, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Tribunal de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata. En consecuencia se confirma en todas sus partes la sentencia recurrida. SEGUNDO: Se compensan las costas del procedimiento.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 28 de octubre de 2022; **b)** acto de emplazamiento núm. 1,115/2022, de fecha 7 de noviembre de 2022, del ministerial ; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 14 de noviembre de 2022; **d)** acto de notificación del memorial de defensa núm. 1,226/2022, de fecha 14 de noviembre de 2022, del ministerial .

SCJ-PS-25-0265
Exp. núm. 627-2021-ECIV-00191
Partes: Two Rivers Beach Resort, S.R.L. vs. Escarfullery & Asociados, S.R.L.
Materia: Cobro de pesos y conversión de hipoteca judicial provisional a definitiva
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

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

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Two Rivers Beach Resort, [redacted]., y como parte recurrida Escarfullery & Asociados, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** el litigio tiene su origen en una demanda en "cobro de pesos y validez de hipoteca judicial provisional" interpuesta por la actual recurrida en contra de la recurrente, en virtud de un crédito contenido en un documento de garantía de fecha 13 de julio de 2017; **b)** mediante la sentencia civil núm. 1072-2021-SSEN-00661, de 13 de octubre de 2021, se acogió en parte la referida acción y, por tanto, se condenó a la demandada al pago de US$259,000.00; **c)** esta decisión fue apelada principalmente por la parte condenada y, de manera incidental, por la demandante primigenia; recursos que la corte *a qua* rechazó, confirmando la sentencia de primer grado, fallo ahora impugnado en casación.

2) La parte recurrente propone contra la sentencia criticada los medios de casación siguientes: **primero:** violación a la ley por falsa aplicación de los artículos 1134 y 1234 del Código Civil; **segundo:** violación a la ley por falsa aplicación de los artículos 92, párrafo II de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario y 142 del Reglamento General de

SCJ-PS-25-0265
Exp. núm. 627-2021-ECIV-00191
Partes: Two Rivers Beach Resort, S.R.L. vs. Escarfullery & Asociados, S.R.L.
Materia: Cobro de pesos y conversión de hipoteca judicial provisional a definitiva
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

Registros de Títulos; **tercero:** falta de base legal y desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; y **cuarto:** falta de motivos y violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

3) En el desarrollo de su primer medio de casación, en síntesis, la recurrente sostiene que la corte *a qua* realizó una falsa aplicación de los artículos 1134 y 1234 del Código Civil y violó el principio de la autonomía de la voluntad de las partes al atribuir obligaciones a la recurrente no consentidas al momento de suscribir el documento de garantía de 13 de julio de 2017. Esto debido a que la alzada determinó erróneamente que la recurrente no se liberaba de su obligación de pago, aunque el referido documento establezca que la recurrente se comprometía a entregar un inmueble a la recurrida, en caso de que se incumpliera con el pago de lo debido. En ese tenor, la parte recurrente destaca que la corte debió ajustarse a lo pactado y reconocer que el crédito reclamado se extinguió mediante el pago por cesión acordado en dicho documento de garantía, pues un día después del vencimiento del término de la obligación, la recurrida dejó de ser acreedora y se convirtió *ipso facto* en propietaria del inmueble dado en garantía.

4) En su defensa, la recurrida expone que el razonamiento de la alzada para condenar al pago de la obligación contraída reposa en base legal, ya que resulta imposible razonar que, en caso de no pagarse la deuda, su cobro pasaba a la garantía de un inmueble; además, en el presente caso, ni el inmueble fue dado en garantía ni se ejecutó el cumplimiento de la obligación.

SCJ-PS-25-0265
Exp. núm. 627-2021-ECIV-00191
Partes: Two Rivers Beach Resort, S.R.L. vs. Escarfullery & Asociados, S.R.L.
Materia: Cobro de pesos y conversión de hipoteca judicial provisional a definitiva
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

5) Para adoptar su decisión, se observa que la jurisdicción *a qua* se fundamentó en las motivaciones siguientes:

> *9.- Valora esta Alzada, que no lleva razón la recurrente, TWO RIVERS BEACH RESORT SRL, que tal como fuere juzgado por la Juez del Primer Grado; de que el hecho de estar vencido el termino para el pago de lo adeudado, más la puesta en mora del deudor y no haberse demostrado que el deudor haya cumplido con lo acordado, no se libera de la obligación; por el simple alegato de que el contrato denominado Documento de Garantía, firmado por las partes establece en el literal segundo: que en caso de que TWO RIVERS BEACH RESORT SRL, no cumpla con el pago en el plazo estipulado, se obliga a entregar a ENTIDAD ESCARFULLERY & ASOCIADOS SRL,, el inmueble supra descrito; máxime cuando mediante el citado acto 801/2020, de fecha 19-10-2020, la acreedora se cercioró mediante Certificación de Estado Jurídico, que el inmueble legado como garantía al momento de vencerse el término del año acordado, soportaba Una Hipoteca Convencional y por otro lado Una Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial. Que así las cosas, el Lote no. 24 con una superficie de 561m2 dentro del proyecto turístico que se desarrolla en la parcela no. 23-A REFUND. 4 del D: C: no. 9 de Puerto Plata, utilizado como garantía de la deuda objeto del diferendo, no cumplía con el fin de servir de seguridad para el cumplimiento de lo acordado en el contrato "Documento de Garantía"; razones por las que se rechaza el recurso de apelación de la recurrente TWO RIVERS BEACH RESORT SRL* (sic).

6) Del examen de la sentencia impugnada, se verifica que las partes instanciadas suscribieron un contrato denominado "documento de garantía", en fecha 13 de julio de 2017, donde Two Rivers Beach Resort, [redacted]., se comprometió a pagarle a Escarfullery & Asociados, [redacted]., la suma de US$259,000.00 en un plazo de 12 meses, por concepto de servicios profesionales. En caso de que la empresa deudora incumpliera con su obligación de pago en el plazo estipulado, se obligó a entregarle a la empresa acreedora el inmueble marcado con el lote núm. 24, con una superficie de 561.00 metros cuadrados,

SCJ-PS-25-0265
Exp. núm. 627-2021-ECIV-00191
Partes: Two Rivers Beach Resort, S.R.L. vs. Escarfullery & Asociados, S.R.L.
Materia: Cobro de pesos y conversión de hipoteca judicial provisional a definitiva
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

dentro del proyecto turístico que se desarrolla en la parcela núm. 23-A-REFUND-4 del distrito catastral núm. 9 de Puerto Plata.

7) Ante la falta de cumplimiento de la obligación de pago en la fecha pactada, Escarfullery & Asociados, [redacted]., ahora recurrida, interpuso una demanda en "cobro de pesos y validez de hipoteca judicial provisional" en contra de Two Rivers Beach Resort, S.R.L., actual recurrente. En ese aspecto, vale aclarar que, aunque la recurrida denomina su acción "cobro de pesos y validez de hipoteca judicial provisional", y asimismo la denominaron los jueces del fondo, ha sido juzgado por esta Primera Sala, en funciones de Corte de Casación, que el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil solo exige que se demande sobre el fondo del crédito, sin que el indicado texto legal requiera pronunciar mediante sentencia la validez de una hipoteca judicial provisional y su correspondiente conversión en definitiva, puesto que desde el momento en que la sentencia que condena al pago del crédito adquiere la autoridad de la cosa juzgada, surte de pleno derecho este efecto.[1]

8) En ese mismo orden de ideas, conforme al señalado artículo 54, dentro del plazo de los 2 meses de la fecha en que la sentencia sobre el fondo haya adquirido la autoridad de cosa juzgada, el acreedor deberá convertir la inscripción provisional en definitiva, la cual producirá sus efectos retroactivamente a contar de la fecha de la primera inscripción; en ese sentido, se debe indicar que es la demanda en pago del crédito que

[1] SCJ, 1.ª Sala, núm. 31, 28 de julio de 2021, B. J. 1328; núm. 95, 30 de octubre de 2019, B. J. 1307.

SCJ-PS-25-0265
Exp. núm. 627-2021-ECIV-00191
Partes: Two Rivers Beach Resort, S.R.L. vs. Escarfullery & Asociados, S.R.L.
Materia: Cobro de pesos y conversión de hipoteca judicial provisional a definitiva
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

ha servido de causa a la hipoteca judicial provisional, la que procura que esta última pueda ser convertida en definitiva por el acreedor y abrir el paso al embargo inmobiliario. De lo expuesto, se infiere que, conforme al referido artículo 54, no existe la demanda en validez de hipoteca judicial provisional, sino una acción sobre el fondo y una consecuente conversión de hipoteca judicial provisional en definitiva, y así debe entenderse cada vez que en la presente sentencia las partes o la corte *a qua* hagan la mención de "validez de hipoteca judicial provisional".[2]

9) Sobre dicha acción en cobro de pesos, se advierte que la alzada reconoció la existencia de un crédito de US$259,000.00, a favor de la recurrida, en virtud de lo acordado en el contrato antes descrito, sin que influyera el hecho de que el documento de garantía establezca la entrega de un inmueble, en caso de incumplimiento del pago de lo debido, pues tal inmueble no cumplía con el fin de servir de seguridad para el cumplimiento de lo acordado, en virtud de que tenía gravada dos hipotecas en su registro complementario, conforme validó en una certificación del estado jurídico del inmueble que fue aportada al debate.

10) En cuanto a la contestación suscitada, ha sido juzgado que al ser un contrato un acuerdo de voluntades que crea obligaciones, su interpretación no puede ser otra que la investigación de lo que ha sido efectivamente la común intención de las partes contratantes. Por lo tanto, en virtud de la facultad conferida a los jueces por los artículos

[2] SCJ, 1.ª Sala, núm. SCJ-PS-23-0703, 28 de abril de 2023, B. J. 1349.

1156 al 1164 del Código Civil, dicha interpretación debe tener lugar en base al universo de sus estipulaciones, descartando el examen de párrafos o cláusulas específicos para atribuirles aisladamente un sentido y alcance particular.[3]

11) Conforme el orden normativo vigente, la facultad de los jueces del fondo, en el ejercicio de la facultad de interpretación debe ajustarse a la letra de los contratos para buscar en su contexto o en su interioridad, o aun entre otros elementos de este mismo, por lo que le corresponde llevar a cabo un escrutinio racional y juicioso en el contexto de la verdadera intención de las partes, lo cual, en principio, no puede ser censurada por el control de la casación, a menos que la interpretación realizada por ellos devenga en una verdadera desnaturalización de la convención que se haya suscrito.[4]

12) Es pertinente destacar que el artículo 1134 del Código Civil, cuya violación se alega, dispone: *Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe*. En ese sentido, es preciso retener que la exigencia de la buena fe, como principio imperativo en las relaciones contractuales, debe estar presente no solo en la ejecución de la convención, sino también en la fase de la negociación, e incluso en ocasión de su terminación. Por ello, cada contratante tiene la obligación de actuar de conformidad con los principios de equidad,

[3] SCJ, 1.ª Sala, núm. SCJ-PS-22-063, 28 de febrero de 2022, B. J. 1335.
[4] *Ibidem*.

lealtad y colaboración, con la finalidad de obtener el bien común en la convención, a fin de salvaguardar la denominada autonomía de la voluntad como corolario de toda contratación.[5]

13) Esta Primera Sala también ha establecido que, por regla general, el principio de intangibilidad de las convenciones consagrado en el artículo 1134 del Código Civil concede a las partes poder de disposición sobre sus respectivos intereses, de manera que puedan decidir, libre y voluntariamente, sobre el contenido de las estipulaciones o cláusulas en las que se consignan las obligaciones contraídas, así como la forma y los plazos para su ejecución; por lo que no corresponde a los tribunales modificar las convenciones de las partes contratantes por más equitativa que considere su intervención jurisdiccional. En este mismo sentido, se ha expresado el Tribunal Constitucional en su sentencia TC/0610/15, del 18 de diciembre de 2015, cuando establece que las partes son libres para negociar las condiciones en las cuales contratan o suscriben un acuerdo y, bajo esa perspectiva, salvo casos particulares previamente establecidos, las cláusulas de un contrato deben ser aplicadas por las partes, no pudiendo un juez inmiscuirse de manera directa en el mismo.[6]

14) En el caso concreto, se advierte que, si bien las partes instanciadas suscribieron un contrato en el que se consignó a cargo de la recurrente la obligación de pago de

[5] *Ibidem*.
[6] SCJ, 1.ª Sala, núms. 120 y 142, 30 de mayo de 2018, B. J. 1290.

SCJ-PS-25-0265
Exp. núm. 627-2021-ECIV-00191
Partes: Two Rivers Beach Resort, S.R.L. vs. Escarfullery & Asociados, S.R.L.
Materia: Cobro de pesos y conversión de hipoteca judicial provisional a definitiva
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

US$259,000.00 a favor de la recurrida, las partes también pactaron que se entregaría un inmueble como pago de la deuda, en caso de que se incumpliera con la entrega de la referida suma de dinero en el plazo de 12 meses, a partir de la suscripción del contrato. En consecuencia, como sostiene la parte recurrente, la alzada desconoció la verdadera voluntad de las partes al admitir la procedencia de la demanda en cobro de pesos y ratificar la condena al pago de US$259,000.00 ordenada por el tribunal de primer grado, cuando el contrato dispone textualmente la dación en pago como forma de extinción de la deuda contraída.

15) La figura de la dación en pago implica que el acreedor puede aceptar en pago otra cosa que no sea la debida. Cuando las partes convienen en una dación en pago tienen la voluntad de extinguir una obligación, pero adoptan un modo particular de pago, que no es aquel que habría llevado al cumplimiento normal de la obligación. Sin embargo, la dación en pago no crea una obligación nueva, sino que la extingue. Por consiguiente, supone la transmisión inmediata de propiedad de la cosa dada en pago, y su entrega, su tradición instantánea. Esta figura se considera como la excepción a la regla del principio de identidad de pago, establecido en el artículo 1243 del Código Civil.[7]

16) Igualmente, se ha juzgado que la dación en pago tiene por objeto la sustitución de una modalidad de pago por otra, por ejemplo, cuando la obligación que inicialmente era de pagar una suma de dinero se realiza por la remisión de un bien inmueble o mueble.

[7] SCJ, 1.ª Sala, núm. SCJ-PS-22-008, 31 de enero de 2022, B. J. 1334.

SCJ-PS-25-0265
Exp. núm. 627-2021-ECIV-00191
Partes: Two Rivers Beach Resort, S.R.L. vs. Escarfullery & Asociados, S.R.L.
Materia: Cobro de pesos y conversión de hipoteca judicial provisional a definitiva
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

La dación en pago es una convención sujeta a las condiciones generales de validez de las convenciones. No es un contrato solemne y, por tanto, su existencia puede ser deducida de los hechos de la causa apreciados soberanamente por los jueces.[8]

17) En el contexto procesal de nuestro derecho, se incurre en el vicio de violación a la ley, cuando los tribunales dejan de aplicar el texto legal correspondiente a una situación en el que este debe regir, o cuando aplican de manera errónea una normativa cuyas disposiciones son claras y no están llamadas a interpretación especial, variando el sentido de la misma.[9]

18) En esas atenciones, se verifica que la corte *a qua*, al estatuir en la forma en que lo hizo, se apartó de un juicio de legalidad de la decisión, pues inobservó el principio de la autonomía de la voluntad de las partes y el principio del efecto obligatorio de los contratos consignado en el artículo 1134 del Código Civil, así como las reglas de extinción de las obligaciones; razón por la cual procede que esta Primera Sala, en atribuciones de Corte de Casación, case la sentencia cuestionada y envíe el asunto por ante otra jurisdicción de igual jerarquía de donde provino el citado fallo, al tenor de lo que dispone el artículo 20 de la Ley núm. 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casación, sin necesidad de referirse a los demás medios propuestos.

[8] SCJ, 1.ª Cám., núm. 15, 27 de noviembre de 2002, B. J. 1104, pp. 123-137.
[9] SCJ, 1.ª Sala, num. 35, 18 de marzo de 2020, B. J. 1312; núm. 46, 24 de febrero de 2021, B. J. 1323.

SCJ-PS-25-0265
Exp. núm. 627-2021-ECIV-00191
Partes: Two Rivers Beach Resort, S.R.L. vs. Escarfullery & Asociados, S.R.L.
Materia: Cobro de pesos y conversión de hipoteca judicial provisional a definitiva
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

19) Procede compensar las costas del procedimiento, por tratarse de una violación procesal a cargo de los jueces del fondo, al tenor del artículo 65, numeral 3, de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

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, que crea la Ley Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de 10 de julio de 1997; los artículos 1, 2, 3, 5, 20, 65 y 70 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de 29 de diciembre 1953; el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; y los artículos 1134, 1135, 1156, 1161 y 1243 del Código Civil:

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 627-2022-SSEN-00101, de fecha 13 de julio de 2022, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata; en consecuencia, retorna a las partes y la causa al momento en que se encontraban antes de dictarse la referida decisión y, para hacer derecho, las envía por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones.

SCJ-PS-25-0265
Exp. núm. 627-2021-ECIV-00191
Partes: Two Rivers Beach Resort, S.R.L. vs. Escarfullery & Asociados, S.R.L.
Materia: Cobro de pesos y conversión de hipoteca judicial provisional a definitiva
Decisión: CASA
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [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 el secretario que figuran en la estampa.*