SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
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, presidente, 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 **30 de abril de 2024,** año 181° de la Independencia y año 161° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

En el presente proceso figura como parte recurrida 1) Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences, representada por su administrador Resec Residential Security, [redacted], representada a su vez por [redacted]; entidad que tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente; 2) Inversiones

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Coursera, [redacted]., representada por su gerente [redacted]; entidad que tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 335-2023-SSEN-00493, dictada el 31 de octubre de 2023, 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 incoada por [redacted] y [redacted] mediante el acto núm. 899/2023 de fecha 2 de junio del año 2023, del protocolo del ministerial Alvin [redacted], alguacil de estrados de la Corte de Trabajo del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia núm. 339-2023-SSEN-00251 de fecha 26 de abril del año 2023, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos; SEGUNDO: CONDENA a [redacted] y [redacted] al pago de las costas y ordena su distracción en favor y provecho de los abogados [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 21 de diciembre de 2023, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios contra la sentencia recurrida; **b)**

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

los memoriales de defensa depositados en fechas 3 y 4 de enero de 2024, mediante el cual la parte recurrida expone sus medios de defensa.

B) La secretaría general de la Suprema Corte de Justicia remitió el expediente correspondiente a la secretaría de esta sala el 12 de enero de 2024 en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 28 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023. De acuerdo con el artículo 26 de la ley ya indicada, no procede la notificación del recurso que nos ocupa al Ministerio Público, por lo que se decidirá el asunto en cámara de consejo sin necesidad de celebración de audiencia, tal y como lo permite el artículo 29 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted] y [redacted] y, como parte recurrida el Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences e Inversiones Coursera, [redacted].; del estudio de la sentencia impugnada y los documentos que refiere se verifica lo siguiente: a) el Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences inició un procedimiento de embargo inmobiliario ordinario sobre el inmueble propiedad de [redacted] y [redacted], en el cual resultó adjudicatario la empresa Inversiones Coursera, [redacted]., según

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

se hizo constar en la sentencia núm. 339-2022-SSEN-00224, dictada el 24 de mayo de 2022, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís; b) dicha decisión fue objeto de una demanda principal en nulidad, la cual fue rechazada por sentencia núm. 339-2023-SSEN-00251, dictada el 26 de abril de 2023 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís; c) esa decisión fue apelada íntegramente por los accionados, procediendo la corte *a qua* a rechazar su recurso y confirmar el fallo, conforme la sentencia objeto del presente recurso de casación.

En cuanto al interés casacional

2) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio potenciado sobre la base de un eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

3) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley, lo cual impone el examen previo.

4) La naturaleza y esencia del interés casacional en su test de validación normativo de legitimización, es distinto y está, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad.

5) El recurso de casación que nos ocupa concierne a una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación en ocasión del procedimiento de embargo inmobiliario abreviado, cuya materia en la interpretación más favorable de la nueva normativa de casación debe entenderse en el contexto de existencia de interés casacional presunto, bajo el fundamento de que se encuentra en juego el derecho de propiedad y su expropiación como situaciones que conciernen al orden púbico, por lo que el acceso al recurso debe estar salvaguardado a fin de tutelar estos derechos, combinado con la situación que se deriva del numeral 3 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23. En ese sentido, en esta materia no ha lugar a examinar presupuesto de admisibilidad previa por existir interés casacional presunto, a partir de la interpretación del orden normativo a luz del mandato constitucional y el contenido esencial y núcleo duro del texto enunciado. Por consiguiente, procede examinar el fondo del presente recurso de casación.

Valoración de las pretensiones de la parte y los medios de casación invocados

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

6) Los recurrentes pretenden la casación total de la sentencia impugnada y en apoyo a sus pretensiones invocan los siguientes medios de casación: **primero:** falta de ponderación de los documentos aportados por los recurrentes; **segundo:** desnaturalización de los hechos y los documentos; **tercero:** insuficiencia de motivos, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **cuarto:** violación a las normas del debido proceso, la tutela judicial efectiva, el derecho de defensa y el principio de imparcialidad e igualdad entre las partes, contenidas en los artículos 68 y 69 de la Constitución dominicana; **quinto**: violación al artículo 111 de la Constitución dominicana por inobservancia a las normas de orden público.

7) En el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente aduce, en suma, que la corte *a qua* no ponderó ninguno de los documentos depositados por la parte recurrente, esenciales para la solución del proceso, los cuales fueron depositados bajo inventario núm. 2023-R0300071, el 27 de julio de 2023, dentro de los que se encontraban la certificación núm. 1242 emitida por la Superintendencia de Bancos de la República Dominicana, en la que se hace constar que la adjudicataria, Inversiones Coursera, S.R.L., no tiene productos, servicios y/o transacciones en el sistema bancario del país; dos actas de audiencias en la que dicha entidad se contradice respecto al método utilizado para el pago del precio de la adjudicación; el acta de asamblea, registro mercantil y declaración de cesión de cuotas sociales de dicha razón social, creada un mes antes de la adjudicación; facturas de pago

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

de mantenimiento a nombre de [redacted], donde dicho señor figuraba como propietario del inmueble y en el proceso le violaron sus derechos, debiéndosele notificar directamente los actos del embargo; que la corte *a qua* desnaturalizó el documento denominado recibo de pago de adjudicación y finiquito legal emitido por el Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences, el cual ni notarizado estaba, cuando se demostró que Inversiones Coursera, S.R.L. no poseía solvencia para pagar el precio de la adjudicación y lo hizo en efectivo, violando la Ley núm. 155-17 sobre Lavado de Activos, cuando además se evidencia que existía un acuerdo previo entre la adjudicataria y el persiguiente, puesto que comparte domicilio con la administradora del Condominio Sybaris Residences; que la alzada hizo una exposición vaga, carente de razonamiento, que parafrasea los motivos dados por el tribunal de primer grado, violando con ello el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, las normas del debido proceso y la tutela judicial efectiva que debe regir todo proceso judicial.

8) De su parte, la correcurrida Inversiones Coursera, S.R.L., defiende el fallo impugnado, aduciendo, en resumen, que los recurrentes realizan una invocación genérica y supernumeraria relativa a las supuestas violaciones cometidas por la corte a qua, pero contrario a esto, la alzada ha cumplido a cabalidad con todas las obligaciones que las leyes, los reglamentos y la Constitución ponen a cargo de los jueces al momento de emitir sus decisiones.

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

9) La correcurrida, Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences, solicita el rechazo del recurso de casación debido a que de la simple lectura, la corte *a qua* lejos de incurrir en los supuestos vicios obró conforme con el derecho y la razón al interpretar y aplicar correctamente la norma de derecho propia de la materia, sin apartarse al fiel cumplimiento del debido proceso.

10) En cuanto a los puntos que atacan los medios de casación examinados, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

> *(…) la Corte ha podido comprobar en el caso de la especie, que la parte recurrente no ha demostrado que una de las causas por la cual se permite acoger la demanda en nulidad de la sentencia de adjudicación concurren en el presente caso. Esto se debe a que, el alegato de que no se ha demostrado que el adjudicatario haya pagado el precio de la adjudicación, porque no existe una comprobación de una transacción bancaria o por cheque, se desvanece, por el hecho de que consta depositado el recibo de pago de adjudicación descargo y finiquito legal suscrito en fecha 10 de junio del 2022, en el cual se hace constar de manera expresa que el Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybarus Residences recibió el pago del precio de la adjudicación de manos de la razón social Inversiones Coursera, S.R.L.; Cabe argumentar que los argumentos de la parte recurrente como lo es que la empresa licitadora y que se adjudicó el inmueble de que se trata, es una empresa de carpeta, que tiene el mismo domicilio que Resec Residential Security, [redacted]., que por haber pagado el licitador en efectivo se viola la ley 155-17, sobre lavado de activos, no constituyen de manera expresa, razones sostenidas por la ley para declarar la nulidad de la sentencia de adjudicación; Por otro lado, sostiene el recurrente que la*

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

> *parte embargada era casada y que en ningún momento su esposo fue encauado para que ejerciera su derecho de defensa respecto al embargo inmobiliario de que se trata. En ese sentido, la Corte ha podido comprobar en primer término el depósito del certificado de títulos expedido a favor del acreedor, y el mismo dentro de las descripciones que contiene hace referencia que la parte embargada [redacted], es de nacionalidad venezolana, mayor de edad, soltera (…), por otro lado, en segundo lugar, la parte recurrente si bien sostiene que los recurridos son casados entre sí, y que el inmueble objeto del embargo estaba sometido al régimen de comunidad legal, sin embargo no ha aportado pruebas que demuestren el estado de copropiedad del bien embargado por haber sido adquirido por ambos esposos, por los motivos antes expuestos, los jueces son de posición, que el argumento expuesto por el recurrente está desprovisto de sustento probatorio y procede su rechazo; Por último, la parte recurrente sostiene de manera enfática que existió un consorcio entre la parte embargante y el licitador que luego resultó en adjudicatario, con el fin de descartar licitadores. Al examinar la sentencia de adjudicación, se comprueba que no solo compareció a la venta en pública subasta la razón social Inversiones Coursera, S.R.L., sino que también compareció la razón social Lirven, S.R.L., y que en dicha audiencia de pregones ambos licitadores hicieron pujas, resultando adjudicatario el mejor postor. Así las cosas, los jueces se inscriben en el criterio de que la parte recurrente no ha demostrado o sustentado en pruebas la identificación de las maniobras fraudulentas para descartar licitadores, máxime cuando se cumplió con el principio de publicidad de la audiencia que se llevó a cabo (…).*

11) En torno a la denuncia de falta de motivos en la sentencia impugnada, es preciso hacer la distinción de que la falta de motivación consiste en la ausencia de argumentación en la que los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

para justificar una decisión[1]. Ha sido juzgado por esta sala, además, que la obligación que se impone a los jueces de motivar sus decisiones constituye una garantía del ciudadano, derivada del debido proceso y la tutela judicial efectiva[2]; que en ese tenor, también el Tribunal Constitucional se ha pronunciado al respecto, expresando lo siguiente: *La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas*[3].

12) Del examen del fallo impugnado no se advierte que este se encuentre afectado por motivos "vagos", conforme denuncia la parte recurrente, toda vez que la alzada expone de forma clara y suficiente que la razón por la cual rechazó el recurso y confirmó la decisión que desestima la demanda en nulidad es debido a que, por un lado, no fue probado por la parte demandante y apelante su argumento de que el proceso de embargo inmobiliario que dio lugar a la sentencia de adjudicación cuya nulidad pretenden, hayan sido llevado de forma fraudulenta.

[1] SCJ, Salas Reunidas, núm. 2, 12 diciembre 2012, B. J. 1228.
[2] Artículo 69 de la Constitución dominicana.
[3] Tribunal Constitucional núm. TC/0017/12, 20 febrero 2013.

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

13) Por otro lado, la alzada fundamentó su decisión en el hecho de que el éxito de una acción principal en nulidad depende de que el demandante pruebe que un vicio de forma se ha cometido al proceder a la subasta en el modo de recepción de las pujas o que el adjudicatario ha descartado a posibles licitadores valiéndose de maniobras, tales como dádivas, promesas o amenazas, o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del Código de Procedimiento Civil, nada de lo cual fue demostrado por los demandantes en nulidad, ahora recurrentes; criterio que es cónsono con el precedente jurisprudencial pacífico de esta sala[4].

14) En esta misma línea, tampoco se advierte del fallo impugnado una incompleta exposición de los hechos o del derecho que haga la decisión carente de base legal y le impida a esta corte de casación verificar si la ley ha sido bien o mal aplicada; que por el contrario, de la motivación se constata que esta contiene una ajustada exposición de los hechos, los cuales fueron correctamente analizados, y en franco apego a los lineamientos de derecho, no configurándose los vicios denunciados de falta de motivación y violación a las disposiciones constitucionales aludidas como el debido proceso, la tutela judicial efectiva y el derecho de defensa, por lo que procede desestimar estos aspectos de los medios que se examinan, por improcedentes.

[4] S.C.J., 1ra. Sala, núm. 86, 31 de agosto de 2018, B. J. 1293.

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

15) Sobre el aspecto de que le fue desconocido a [redacted] su calidad de copropietario del inmueble, la alzada no desconoció que dicho señor ostentaba la calidad de esposo de la deudora en ninguna parte de su decisión, sino que rechazó tal aspecto sustentándose en que no le era oponible al persiguiente, porque su deudora figuraba como soltera y única propietaria del inmueble embargado en el certificado de título correspondiente.

16) En ese sentido es preciso señalar 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 este sistema registral, entre otros, las convenciones sobre derechos reales inmobiliarios registrados, solo son oponibles frente a terceros una vez se inscriben en el certificado de título correspondiente o sus registros complementarios, con lo que adquieren eficacia absoluta o *erga omnes*[5] en razón de que el derecho de propiedad sobre un inmueble es un derecho real cuya existencia y titularidad es acreditada por el certificado de título de conformidad con lo establecido en la Ley núm. 108-05, del 23 de marzo de 2005, sobre Registro Inmobiliario[6].

[5] SCJ, 1.ª Sala, núm. 142, 17 de agosto de 2016, [redacted]. 1269, p. 1275.
[6] SCJ, 1.ª Sala, núm. 90, 24 de julio de 2020, [redacted]. 1316.

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

17) Así lo disponen especialmente los artículos 90 y 91 de dicha Ley, conforme a los cuales: "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", en virtud de los cuales esta jurisdicción ha sostenido el criterio de que: "conforme las previsiones del artículo 90 de la referida norma, los derechos que no figuran inscritos no son oponibles ni pueden surtir efecto frente a terceros"[7].

18) En ese tenor, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha estatuido que si al momento de la firma del contrato de hipoteca, el deudor figura como soltero y único propietario del inmueble dado en garantía en la documentación pertinente, como por ejemplo, su cédula de identidad y electoral, el certificado de título del inmueble, la

[7] SCJ, 1.ª Sala, núm. 36, 27 de noviembre de 2019, [redacted]. 1308.

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

solicitud de préstamo o cualquier otro documento suscrito por la parte deudora en el que se afirme que es soltero o soltera, la parte acreedora no puede conocer ni verificar si su estado civil es distinto a lo consignado, por lo que debe asumir que el estado civil y conyugal declarado se corresponde en apariencia a la verdad, y por lo tanto, si eventualmente se demuestra lo contrario es necesario presumir que ha actuado de buena fe; en consecuencia, en aplicación de lo establecido en el artículo 1165 del Código Civil, la convención así pactada es válida y debe mantenerse como tal sin que esto comporte una trasgresión a la normativa civil en sus artículos 1421, 1134, 1135 y 1165 del mencionado código[8].

19) Igualmente, se ha juzgado que si en el sistema de publicidad registral consta que (el inmueble embargado) se trata de un bien en copropiedad o que forma parte de una comunidad matrimonial y en el certificado de título el deudor embargado aparece con el estado civil de soltero, debe considerarse que la parte adjudicataria es un tercero adquiriente a título oneroso y de buena fe, cuyo derecho debe ser protegido[9]. Por lo tanto, procede desestimar el aspecto objeto de examen.

20) Finalmente, el examen integral de la sentencia impugnada revela que esta contiene una relación completa de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que

[8] SCJ, 1.ª Sala, núm. 209, 26 de agosto de 2020, [redacted]. 1317.
[9] SCJ, 1.ª Sala, núm. 82, 30 de septiembre de 2020, [redacted]. 1308.

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

justifican su dispositivo y evidencian que la corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede desestimar los medios examinados y rechazar el presente recurso de casación.

21) Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del proceso por haber sucumbido, conforme lo dispone el artículo 54 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso 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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 10, 26, 29, 54 y 95 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023;

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto, por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 335-2023-SSEN-00493, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 31 de octubre de 2023, según los motivos expuestos.

SCJ-PS-24-0895
Exp. núm.: 2[redacted]
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inversiones Coursera, S.R.L. y Consorcio de Propietarios del Condominio Turístico Sybaris Residences
Materia: Nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, con distracción a favor y provecho de los Lcdos. [redacted] y [redacted], abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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 secretario que figuran en la estampa.*