SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
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, constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero 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 junio 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 Paraíso Tropical, [redacted].; debidamente representada por su gerente, [redacted]; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted]; de generales que constan en el expediente.

En este proceso figuran como parte recurrida: **a)** [redacted]; y **b)** Handsel Properties, [redacted]., quienes no comparecieron ante esta jurisdicción.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia núm. 026-02-2022-SCIV-00143, de fecha 23 de febrero de 2022, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO**: Acoge en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por el señor* [redacted] *contra la ordenanza núm. 504-2021-SORD-1123, relativa al expediente núm. 504-2019-ECIV-1528 de fecha 14 de septiembre de 2021, emitida por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en consecuencia REVOCA la misma por las razones antes indicadas y en consecuencia rechaza la demanda en reducción de hipoteca judicial provisional interpuesta por PARAISO TROPICAL, S. A., en perjuicio del señor* [redacted], *y en consecuencia: a) ordena al Registrador de Títulos del Higüey que en ejecución del auto No. 115/2011, de fecha 18 de agosto del año 2011, emitido por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Higüey, proceda a reinscribir en dicho registro las hipotecas judiciales previsionales a favor del señor* [redacted] *con las fechas de su primera inscripción, valor de la inscripción y demás enunciaciones legales que figuran con anterioridad a la ordenanza que se revoca, de la manera siguiente: 1) Hipoteca judicial provisional inscrita a favor del señor* [redacted] *sobre la parcela 67-B del Distrito Catastral núm. 11.3, del Municipio de Higüey, Provincia de La Altagracia, con una extensión superficial de 29,217.00 metros cuadrados, identificada con la matrícula* [redacted]; *b) Hipoteca judicial provisional a favor del señor* [redacted], *sobre la parcela 67-B-18 del Distrito Catastral No. 11.3, Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, con una extensión superficial de 99,697.07 metros cuadrados, identificada con la matrícula* [redacted]; *c) Hipoteca judicial provisional inscrita a favor del señor* [redacted] *sobre la parcela 67-B -20 del Distrito Catastral núm. 11.3 del Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, con una extensión superficial 2,429,299.50 metros cuadrados, identificados con la matrícula*

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

> [redacted], *d) 4) Hipoteca judicial provisional inscrita en la parcela 67-B-22-B del Distrito Catastral núm. 11.3 de Higüey, provincia de La Altagracia con una extensión superficial de 1,384,316.00 mts, matrícula núm.* [redacted]*1; SEGUNDO: Condena a la recurrida, entidad comercial PARAISO INDUSTRIAL, S. A., al pago de las costas del procedimiento, a favor del Dr.* [redacted]*, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; TERCERO: Dispone que la ordenanza sea ejecutoría no obstante cualquier recurso.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial depositado en fecha 1.º de abril de 2022; **b)** acto núm. 490/2022, instrumentado el 1.º de abril de 2022, por el ministerial [redacted], contentivo del acto de emplazamiento en casación; **c)** memorial de defensa de fecha 13 de abril de 2022, donde la parte recurrida, [redacted], invoca sus medios de defensa; y **d)** resolución núm. 0159/2024, de fecha 24 de febrero de 2024, mediante la cual, esta Primera Sala pronunció el defecto contra las partes recurridas.

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 celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

C) El magistrado [redacted] no figura en la presente decisión por haber participado en una de las decisiones dictadas ante los tribunales de fondo; por lo cual presentó su formal inhibición la cual fue aceptada por sus pares.

D) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, Paraíso Tropical, [redacted].; y como parte recurrida, [redacted] y Handsel Properties, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** la actual recurrente incoó una demanda en referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional contra los ahora recurridos acción que fue acogida por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional mediante la ordenanza civil núm. 504-2021-SORD-1123, de fecha 14 de septiembre de 2021, en consecuencia: *i)* ordenó la reducción de la inscripción de hipoteca judicial provisional realizada por [redacted], en virtud del auto núm. 115/2021, de fecha 18 de agosto de 2011, emitido por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

Altagracia, por la suma de RD$37,219,012.86, a la parcela núm. 67-B-22-A del Distrito Catastral núm. 11.3, de Higüey, provincia La Altagracia, extensión superficial de 648,123.45 mts^2, matricula núm. [redacted]; y *ii)* ordenó al Registrador de Títulos de Higüey del Distrito Judicial de La Altagracia radiar la inscripción de hipoteca judicial provisional asentada sobre los inmuebles identificados como: 1. Parcela 67-B del Distrito Catastral 11.3, de Higüey, provincia La Altagracia, con una extensión superficial de 29,217 mts^2, matrícula núm. [redacted]; 2. Parcela 67-B-18 del Distrito Catastral 11.3. de Higüey, provincia La Altagracia, con una extensión superficial de 99,697.07 mts^2, matrícula núm. [redacted]; 3. Parcela 67-B-20 del Distrito Catastral 11.3. de Higüey, provincia La Altagracia, con una extensión superficial de 2,429,299.50 mts^2, matricula núm. [redacted]; y 4. Parcela 67-B-22-B del Distrito Catastral 11.3. de Higüey, provincia La Altagracia, con una extensión superficial de 384,316.00 mts^2, matricula núm. [redacted], propiedad de Paraíso Tropical, S. A.

2) Continuando con la cronología del proceso, se destaca lo siguiente: **b)** [redacted] interpuso un recurso de apelación contra dicha decisión; la corte acogió el recurso, revocó la ordenanza y rechazó la demanda en referimiento y ordenó al Registrador de Títulos de Higüey reinscribir el auto núm. 115/2011, descrito precedentemente, relativo al registro las hipotecas judiciales provisionales mencionadas a favor de [redacted] con las fechas de su primera inscripción,

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

valor y demás enunciaciones legales que figuran con anterioridad a la ordenanza apelada; todo esto, a través del fallo objeto del presente recurso de casación.

3) La parte recurrente invoca los medios siguientes: **primero**: desnaturalización de los hechos que conllevan a la violación al derecho en cuanto a los puntos siguientes: la competencia de atribución del juez de los referimientos, consagrado en el artículo 109 de la Ley núm. 834 del 15 de julio del 1978, aplicable para las cortes de apelación en ocasión de los recursos que se interponen con relación a una demanda en referimiento inicial, la violación al criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia mediante las sentencias: a) núm. 51, del 19 de marzo del 2014, [redacted]. 1240; b) del 07 de octubre del 2009, [redacted]. 1187 páginas 118 a la 123; y c) núm. 8, del 02 de octubre del año 2013, [redacted]. 1235; **segundo:** fallo *ultra petita*, es decir, la corte *a qua* falló más allá de lo que le pidió la parte recurrente, conllevando esto una violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, porque también deja la sentencia desprovista de motivación, violentando así el test de la debida motivación sustentado por el Tribunal Constitucional mediante las sentencias núms. TC/0009/13, TC/0781/17 y por consecuencia el artículo 84 de nuestra Carta Sustantiva que demanda que las decisiones del Tribunal Constitucional tienen un aspecto vinculante para todos los órganos; **tercero:** violación al artículo 1315 del Código Civil dominicano, sobre el régimen de la prueba, así como la violación a los artículos 1134 y 1135 del mismo

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

Código Civil sobre las transacciones de las partes, así como las convenciones y las resoluciones tomadas entre las partes, violando así la sentencia de la Sala Reunida de la Suprema Corte de Justicia, caso [redacted] vs. [redacted]. También se le imputa por este medio a la corte *a qua* la violación del artículo 50 del Código de Procedimiento Civil, parte final.

4) En el desarrollo del primer medio como en un aspecto del tercer medio de casación analizados en conjunto por su relación, la parte recurrente argumenta, en síntesis, que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos y vulneró el artículo 109 de la Ley núm. 834-78, en lo relativo a la competencia del juez de los referimientos, así como, las jurisprudencias citadas[1]; en razón de que: *i)* se basó exclusivamente en las conclusiones del apelante y consideró, que lo que justifica el monto de US$37,279.012.86 (*autorizado en el auto núm. 115 de 2011 a favor del entonces apelante, para inscribir la hipoteca cuya reducción se persigue*), era un adendum de acuerdo que reconocía a Paraíso Tropical, [redacted]. como su deudora por la suma de US$17,500,000.00, quien dio en garantía dos parcelas (*67-B-18 y 67-B-20*)[2]. Sin embargo, la corte ignoró que dicho adendum tenía una cláusula suspensiva y resolutoria que lo dejaba sin valor jurídico debido a que no se cumplieron los hechos estipulados, incurriendo, por tanto, en violación de los

[1] Sentencias núms. 51, 19 marzo 2014, Boletín Judicial núm. 1240; 7 octubre 2009, Boletín Judicial núm. 1187; 8, 2 octubre 2013, Boletín Judicial núm. 1235.
[2] Ambas ubicadas en el Distrito Catastral núm. 11.3 del municipio de Higüey, provincia de La Altagracia.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

artículos 1134 y 1135 del Código Civil; *ii)* que la alzada asumió un rol de juez de fondo en la demanda en cobro de pesos de la cual está apoderada la Tercera Sala de la Corte del Distrito Nacional[3], en lugar de juez de los referimientos, función que es provisional y no puede prejuzgar sobre el fondo del litigio. Por lo que, interpretó los hechos conforme su criterio y no al verdadero espíritu transaccional entre las partes, lo que constituye una extralimitación de su competencia.

5) En esa misma línea discursiva, continúa argumentado la parte recurrente, que la alzada incurrió en un error al afirmar que el juez de primer grado redujo la hipoteca sobre las parcelas cuestionadas basándose únicamente en el peritaje aportado por la ahora recurrente. Sin embargo, contrario a lo sostenido por la corte, dicho peritaje no fue particular, sino ordenado por el propio tribunal de primer grado en función de juez de los referimientos, tribunal que incluso le preguntó a las partes en litis si estaban de acuerdo con las pruebas documentales y experticias realizadas para proceder a dictar su fallo, a lo que las partes respondieron renunciando a cualquier medida de instrucción pendiente, lo que fue desvirtuado por la corte. En ese sentido, la corte *a qua* vulneró el régimen probatorio establecido en el artículo 1315 del Código Civil, así como criterios vinculantes de las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia al

[3] En virtud de la sentencia núm. 185 de fecha 13 de mayo de 2015, dictada por esta Primera Sala.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

dictar la sentencia sin existir pruebas, ya que, en particular, el apelante alegó la insuficiencia de la parcela 67-B-22-A propuesta como cambio de garantía, pero no presentó pruebas al respecto. Asimismo, señala que la corte desconoció lo establecido por el artículo 50 del Código de Procedimiento Civil, al indicar que si el juez de primer grado iba a reducir la garantía hipotecaria debió hacerlo a esas dos parcelas con las cantidades de terrenos estipuladas, empero, esto era una facultad conferida al juez, si encuentra motivos serios.

6) Esta Primera Sala mediante resolución núm. 0159/2024, de fecha 24 de febrero de 2024, pronunció el defecto contra las partes recurridas, por tanto, no existen memoriales de defensas que deban ser ponderados.

7) Para acoger el recurso de apelación, revocar la ordenanza apelada y rechazar la demanda en referimiento sobre reducción de hipoteca judicial provisional, la corte *a qua* se fundamentó en los motivos que se transcriben a continuación:

> *En el caso en cuestión la existencia de un informe emanado de un profesional contratado por la parte impetrante no está revestido de la autoridad e independencia necesarias y requeridas para modificar una decisión jurisdiccional de la naturaleza de la Ordenanza núm. 504-2019-SORD-0690; en dado caso dicho informe debió estar corroborado o ponderado conjuntamente con el peritaje que aportaran los técnicos seleccionados por el tribunal y propuesto por la contraparte, como en principio ocurrió; este, por prudencia, debió promover la designación de un nuevo*

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

experto y así tener un aval adicional que pudiera confirmar o rebatir el edicto emanado de la parte interesada; b) Un segundo aspecto de relevancia capital radica en el hecho de la autonomía de la voluntad de las partes, la cual, cuando se ha constituido de forma regular tienen fuerza de ley para los contratantes sin que estas puedan ser revocadas más que por el mutuo consentimiento de las partes o por causas determinadas por la ley. Esto de conformidad con las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil; Considerando, en el caso que nos ocupa, en apariencia, lo que la parte demandante original persigue, realmente, no es la reducción de la hipoteca sino más bien el cambio de garantía puesto que, de los contratos que dan origen a las obligaciones las partes convinieron inscribir hipoteca sobre los inmuebles siguientes: parcela 67-B-18 del Distrito Catastral 11/3ra. Del municipio de Higüey, con una extensión total de 9 Hectáreas, 96 áreas, 97 centiáreas y 7 decímetros ubicada en la primera línea de playa y en ella se construirá un Hotel Boutique y el Club de playa del proyecto, así como 55 apartamentos de lujo con un mínimo de 150 metros cuadrados y un máximo de 700 metros cuadrados; y parcela la 67-B-20 del Distrito Catastral 11/3r. del municipio de Higüey, con una extensión total de 50,000 metros cuadrados, ubicada en línea y colindante con la parcela 67-B-18 y con futura marina, en donde está previsto construir 72 apartamentos de lujo de un mínimo de 189 metros cuadrados y un máximo de 500 metros cuadrados cada uno, estando todos en primera línea de marina: Considerando, Que si se tratase de una reducción de la hipoteca lo oportuno, sensato y prudente es limitar la misma a los inmuebles pactados por las partes, nunca establecer un inmueble distinto como garantía, que es lo que ha hecho el juez de primer grado situándose con ello por encima de lo pactado por las partes obligadas en los contratos, máxime cuando, como expone la parte oponente, sobre el inmueble que se pretende establecer como nuevo instrumento para garantizar el crédito existen otras obligaciones y litis inscritas que en nada vinculan a las partes, tales como hipotecas, embargos, oposiciones y litis sobre terrenos registrados lo que a todas luces dejaría en condiciones precarias la restitución del crédito de marras; Considerando, que siendo así las cosas a nuestro juicio, procede acoger el recurso de

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

apelación, revocar en todas sus partes la ordenanza recurrida rechazando la demanda inicial, por las razones antes indicadas.

8) Para lo que aquí se plantea y un mayor entendimiento del caso, resulta necesario hacer la presente cronología de los hechos suscitados:

a) El 5 de mayo del 2009, [redacted] (acreedor) y las entidades Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa, S. A. (deudor), Paraíso Tropical, S. A. (garante hipotecario) y GCP, S. A. (garante prendario), todas representadas por [redacted], suscribieron un contrato de préstamo garantizado con prenda sobre acciones e hipotecas, mediante el cual el primero le otorgó **al deudor** la suma de 3,000,000.00 de euros, por concepto de préstamo, además convino inscribir una hipoteca a favor del acreedor sobre la parcela núm. **67-B-18** con una extensión superficial de 9 hectáreas, 96 áreas, 97 centiáreas y 7 decímetros cuadrados, ubicada en el Distrito Catastral núm. 11/3, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, ubicada en la primera línea de la playa, libre de cargas y gravámenes;
b) De igual forma, el 13 de agosto del 2009, [redacted] (acreedor) y las entidades Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa, S. A. (deudor),

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

Paraíso Tropical, S. A. (garante hipotecario) y GCP, S. A. (garante prendario), todas representadas por [redacted], suscribieron un contrato de préstamo garantizado con prenda sobre acciones e hipotecas, mediante el cual el primero le otorgó al deudor la suma de US$2,184,446.92, por concepto de préstamo, además convino inscribir una hipoteca a favor del acreedor sobre la parcela núm. **67-B-20** con una extensión superficial de 500 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Catastral núm. 11/3, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, ubicada en la primera línea de la playa y colindante con la parcela descrita anteriormente;

c) En fecha 19 de diciembre del 2010, [redacted] (acreedor) y las entidades Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa, S. A. (**deudor**), Paraíso Tropical, S. A. (garante hipotecario) y GCP, S. A. (garante prendario), todas representadas por [redacted], suscribieron un convenio de reconocimiento de deuda, en el cual **el deudor** reconoce adeudar al acreedor la suma de 17,769,883.01 euros, por concepto de los contratos de préstamos descritos precedentemente y se pactó que el deudor y el garante hipotecario se obligan irrevocablemente a constituir garantías hipotecarias sobre los inmuebles indicados en los referidos contratos de préstamos;

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

d) En virtud de los contratos de préstamos y reconocimiento de deuda antes indicados, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, mediante auto núm. 115/2011, de fecha 11 de agosto del 2011, acogió la solicitud realizada por [redacted] (el 8 de agosto de 2011), fundamentada en la insuficiencia de los bienes otorgados en garantía y su distracción; en consecuencia, ordenó la inscripción de hipoteca judicial provisional a su favor por la suma de US$37,279,012.86 o su equivalente en pesos dominicanos, sobre los siguientes inmuebles: las parcelas 67-B-10, **67-B-18, 67-B-20 (estas dos dadas en garantía)**, 67-B-22-A, 67-B-22-B, 67-B-61-D y 67-B, todas ubicadas en el Distrito Catastral núm. 11/3ra. de Higüey, propiedad de la sociedad Paraíso Tropical. S. A.;

e) [redacted] incoó una demanda en cobro de dinero, conversión de hipoteca judicial provisional en definitiva y reparación de daños y perjuicios, contra Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa, S. A.[4] y Paraíso Tropical, S. A.[5] De igual forma, las demandadas originales interpusieron en dicho proceso una demanda incidental reconvencional en reducción de hipoteca judicial, reducción de interés, dación en pago a

[4] Deudor.
[5] Garante hipotecario.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

través de inmueble y reparación de daños y perjuicios por causa de enriquecimiento ilícito. Estas acciones fueron conocidas por la Cámara Civil y Comercial el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, la cual, mediante sentencia núm. 836/2012, de fecha 5 de octubre del 2012, en consecuencia, rechazó la demanda reconvencional, acogió la principal y, condenó a las entidades demandadas al pago de US$37,279.012.86, más los intereses vencidos a la fecha de la sentencia; validó y ordenó al Registrador de Títulos de Higüey hacer definitivas las hipotecas antes acogidas;

f) Punta Perla Caribbean Golf Marina & Spa, S. A., y la compañía Paraíso Tropical, S. A., interpusieron un recurso de apelación que fue rechazado por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, al tenor de la sentencia núm. 234-2013, de fecha 31 de julio de 2013, y confirmó la decisión apelada, aun cuando excluyó a [redacted] de las condenaciones impuestas por la sentencia apelada;

g) La decisión anterior, fue casada a través de la sentencia núm. 385, de fecha 13 de mayo de 2015, dictada por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia y enviado el asunto por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

h) Paraíso Tropical, [redacted]., incoó una demanda en referimiento en reducción

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

de hipoteca judicial provisional, que fue rechazada por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a través de la ordenanza civil núm. 509-2019-SORD-0690, de fecha 21 de mayo de 2019, en virtud de que el informe presentado para obtener la referida reducción fue realizado de forma extrajudicial por la parte demandante.

i) Esta decisión fue confirmada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante la ordenanza civil núm. 026-03-2019-SORD-00173, de fecha 27 de septiembre de 2019, y rechazado el recurso de apelación interpuesto por Handsel Properties, [redacted].

j) Esta demanda fue reintroducida por la misma parte, la cual fue acogida por el indicado tribunal mediante la ordenanza civil núm. 504-2021-SORD-1123, de fecha 14 de septiembre de 2021, descrita en el considerando núm. 1 de esta misma decisión.

9) De la lectura de la sentencia impugnada y de los hechos descritos, se verifica que la hoy recurrente demandó en referimiento la reducción de la hipoteca judicial provisional que fue inscrita por [redacted] mediante auto núm. 115/2011, antes descrito, sobre varios inmuebles de su propiedad, bajo el fundamento

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

de que, de los referidos inmuebles, el descrito como 67-B-22-A, era suficiente para cubrir la deuda contraída con su acreedor, ahora recurrido. Esta demanda fue acogida por el tribunal de primer grado, ordenando la reducción de la hipoteca judicial inscrita únicamente a la parcela propuesta por la ahora recurrente y la radiación de las restantes. Esta decisión que fue revocada por la corte y rechazada dicha demanda.

10) En ese contexto, la parte recurrente alega que la alzada desnaturalizó los hechos, vicio respecto del cual ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que la desnaturalización de los hechos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza[6].

11) Encontrándose la alzada apoderada de un recurso de apelación en atribuciones de referimientos, según disponen los artículos 109 y 110 de la Ley núm. 834 de 1978, en todos los casos de urgencia, puede ordenar todas las medidas que no colidan con ninguna contestación seria o que justifique la existencia de un diferendo, sea para prevenir un daño inminente, sea para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita.

[6] SCJ, 1ª Sala, núm. 6, 26 mayo 2021, Boletín Judicial núm. 1326.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

12) Aunado a lo anterior, la parte *in fine* del artículo 50 del Código de Procedimiento Civil consagra que el juez de los referimientos podrá ordenar la cancelación, reducción o limitación del embargo, en cualquier estado de los procedimientos, cuando hubiere motivos serios y legítimos.

13) Por su lado, el artículo 2161, dispone: *Siempre que las inscripciones hechas por un acreedor que, según la ley, tenga derecho a hacerlas sobre los bienes presentes o futuros de un deudor, sin limitación convenida, se hicieren sobre más fincas diferentes que las que fueren necesarias para la seguridad de los créditos, quedará al deudor la acción en reducción de las inscripciones o cancelación de una parte en lo que exceda a la proporción convenida. En esto se seguirán las reglas de competencia establecidas en el artículo 2159*. Asimismo, el artículo 2162 del mismo código, expresa: *Se reputan excesivas las inscripciones que gravitan sobre muchas fincas, cuando el valor de una o de algunas de ellas pasan en más de un tercio, en bienes libres, del importe de los créditos en capital y accesorios legales*.

14) De igual forma, ha sido juzgado por esta Sala que por aplicación del artículo 2209 del Código Civil dominicano[7], el acreedor hipotecario se convierte en un acreedor quirografario de los demás bienes del deudor, en los términos de los artículos 2092 y 2093 del Código Civil, pero únicamente cuando se demuestra que el valor del bien

[7] "No puede el acreedor proceder a la venta de los inmuebles que no le hayan sido hipotecados, sino en el caso de insuficiencia de los bienes que lo hayan sido".

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

otorgado en garantía es insuficiente para el pago del crédito garantizado[8]. Y, para demostrar fehacientemente la insuficiencia de la garantía hipotecaria otorgada y ejecutar otros bienes del deudor en los términos del citado artículo 2209 del Código Civil, es necesario aportar un documento incuestionable o acta de carencia emitida por decisión judicial[9].

15) Del análisis de la sentencia impugnada se advierte, que la corte *a qua* acogió el recurso de apelación que le apoderaba y revocó la ordenanza de primer grado que acogió la demanda en referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional; esto conforme el análisis de la comunidad probatoria idónea sometida a su consideración, de la cual infirió, que el aporte del informe pericial diligenciado por la ahora recurrente, no daba lugar a modificar la ordenanza núm. 504-2019-SORD-0690, la cual, en una primera ocasión, había rechazado la referida medida en reducción de hipoteca judicial provisional inscrita a favor de [redacted]. Esto, la alzada lo dedujo, tras indicar que dicho informe no fue corroborado o ponderado junto al ordenado por el tribunal apoderado en primer grado a solicitud del actual recurrido.

16) A su vez, la alzada indicó, que lo que pretendía la hoy recurrente en casación,

[8] Énfasis de esta Corte de Casación.
[9] SCJ, 1ª Sala núm. 279, 28 febrero 2017, Boletín Judicial núm. 1275.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

Paraíso Tropical, [redacted]., *en apariencia*, no era la reducción de la hipoteca que había sido inscrita mediante auto núm. 115/2011, sino el cambio de los inmuebles dados en garantía por el ofrecido en su demanda inicial[10], lo que -según indicó la corte- contraviene con la autonomía de la voluntad de lo pactado entre las partes, y que, en caso de ser una reducción, lo procedente era limitarla en los inmuebles pactados por las partes, no ordenar inscribir la acreencia en uno distinto al dado en garantía. Por demás, la corte sostuvo, que en el inmueble que fue propuesto por Paraíso Tropical, [redacted]., en su demanda en referimiento, como nuevo instrumento para garantizar el crédito, existen otras obligaciones y litis inscritas que no vinculan a las partes, tales como hipotecas, embargos, oposiciones y litis sobre terrenos registrados, concluyendo que esto dejaría en condiciones precarias la restitución del crédito a favor del acreedor, [redacted]. Ante a la situación descrita, la alzada consideró -contrario a lo razonado por el juez de primer grado- que procedía revocar la ordenanza apelada y rechazar la demanda en referimiento sobre reducción de hipoteca judicial provisional.

17) En ese contexto, en primer orden, argumenta la parte recurrente que la corte *a qua* vulneró el artículo 109 de la Ley núm. 834-78 respecto a su competencia de atribución como juez de los referimientos e incurrió en desnaturalización de los hechos, al indicar

[10] Parcela núm. 67-B-22-A.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

que el monto de US$37,279.012.86, por el cual se inscribió la hipoteca judicial provisional cuya reducción se solicita, estaba fundamentado en el adendum suscrito entre las partes, lo que según indica era una cuestión que debía ser dilucidada por el juez apoderado del fondo de la demanda original.

18) Al respecto, esta Primera Sala considera, que tal y como se señaló anteriormente el juez de los referimientos puede cancelar, reducir o limitar la hipoteca conforme el artículo 50 del Código de Procedimiento Civil cuando existen motivos serios y legítimos, no es menos cierto que puede hacerlo siempre y cuando exista una urgencia o un peligro inminente. Y, en el caso, la alzada consideró que no habían variado las circunstancias para modificar la ordenanza núm. 504-2019-SORD-0690, la cual, previamente rechazó la medida solicitada, limitándose de este modo, a valorar el caso concreto de cara a lo solicitado.

19) Lo anterior, la alzada lo hizo sin inmiscuirse en abordar las cláusulas suspensivas y resolutorias contenidas en el adendum suscrito entre las partes, que -según se alega- lo deja sin valor jurídico; por cuanto, esto sí escapa a sus poderes de atribución como juez de los referimientos por ser una cuestión de fondo que debe ser dilucidada por el juez apoderado a tal fin. En tal virtud, no se extrae que la alzada haya asumido un rol distinto al que le corresponde o que haya prejuzgado el fondo del litigio respecto a la

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

demanda principal en cobro de pesos; sino que al describir las pruebas que le fueron depositadas por ambas partes, estableció los hechos suscitados entre éstas e indicó de donde se extraía el origen del crédito por el cual se trabó la medida contra la hoy recurrente (sin determinar el monto total adeudado). En ese sentido, al juzgar como lo hizo la corte no desbordó los límites de su competencia ni de su apoderamiento como juez de los referimientos, como tampoco incurrió en la alegada desnaturalización ni violación de los artículos antes mencionados, en este sentido, tampoco vulneró los artículos 1134 y 1135 del Código Civil.

20) En esa misma línea discursiva, indica la parte recurrente, que la corte *a qua* incurrió en desnaturalización de los hechos al indicar erróneamente que el juez de primera instancia tomó en cuenta únicamente el peritaje realizado por la parte ahora recurrente.

21) Al respecto, de la lectura de la ordenanza dictada en sede de primer grado -depositada en el expediente- se extrae que, el juez de primera instancia ordenó la realización de dos peritajes uno a favor de la demandante y otro a favor del demandado, dejando a cargo de éstas la propuesta de los peritos a juramentar. Siendo presentado por la demandante-hoy recurrente al agrimensor [redacted], mismo profesional que realizó el peritaje sometido en ocasión de la ordenanza civil

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

núm. 504-2019-SORD-0690; en tal virtud, la corte concluyó, que en el caso, *la existencia de un informe emanado de un profesional contratado por la parte impetrante no está revestido de la autoridad e independencia necesarias y requeridas para modificar una decisión jurisdiccional de la naturaleza de la Ordenanza núm. 504-2019-SORD-0690; en dado caso dicho informe debió estar corroborado o ponderado conjuntamente con el peritaje que aportaran los técnicos seleccionados por el tribunal y propuesto por la contraparte, como en principio ocurrió; este, por prudencia, debió promover la designación de un nuevo experto y así tener un aval adicional que pudiera confirmar o rebatir el edicto emanado de la parte interesada.*

22) De lo anterior, no se extrae -contrario a lo alegado- que la alzada haya indicado que el juez de primer grado ponderó el peritaje aportado por la parte demandante, sino que, el informe cuyo contenido fue acogido como circunstancia nueva para acoger la medida solicitada, fue realizado por un perito propuesto por la parte interesada (demandante original), el cual, ya había elaborado uno previo. Ante esto, la corte concluyó que dicho informe carecía de *autoridad e independencia* para variar dicha medida.

23) Aunado a lo anterior, no se advierte que la corte haya desvirtuado los hechos -como se pretende alegar- por haber renunciado las partes a cualquier medida ante la cuestionante del tribunal de primer grado de las piezas que figuraban en el expediente

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

hasta ese momento y previo al fallo; sino que la alzada indicó que en caso de que dicho juzgador considerara valorar el referido informe, este debió estar corroborado o ponderado con otro informe por peritos seleccionados por el tribunal o propuestos por la contraparte (demandada), razonando la corte por último, que el juez debió promover la designación de un nuevo experto y así tener un aval adicional que pudiera confirmarlo o rebatirlo y existir una equidad. En ese sentido, se verifica que la alzada con su razonamiento interpretó los hechos conforme le fueron planteados, sin incurrir en su desnaturalización.

24) Por otro lado, en cuanto a que la alzada incurrió en violación del artículo 1315 del Código Civil y criterios vinculantes de las Salas Reunidas de esta Suprema Corte de Justicia, en virtud de que no se aportaron pruebas de que la parcela núm. 67-B-22-A propuesta como cambio de garantía para el préstamo otorgado no era suficiente para sustentar el crédito reclamado. La corte sostuvo al respecto, en la sentencia recurrida que sobre el inmueble ofertado existían otras cargas y gravámenes que no tenían nada que ver con las partes envueltas en la litis, y que, por tanto, no garantizaba el crédito de [redacted], lo que lo extrajo de las certificaciones del estado jurídico del inmueble depositadas al efecto.

25) En ese sentido, el estudio de la sentencia impugnada revela, que la corte *a qua*, al

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

examinar los documentos del expediente comprobó la existencia de varias cargas y gravámenes y advirtió, que ponían en peligro el crédito reclamado por el acreedor hoy recurrido, sin que, por su parte, el hoy recurrente haya aportado prueba en contrario. Por cuanto, de tales comprobaciones se evidencia que, contrariamente a lo alegado por el recurrente, ante la alzada sí fue presentada la prueba de que la parcela núm. 67-B-22-A no garantizaba el crédito reclamado por parte del recurrido.

26) En ese orden, el principio esencial de la primera parte del artículo 1315 del Código Civil, según el cual, "El que reclama la ejecución de una obligación debe probarla", si bien debe servir de regla para el ejercicio de las acciones, una vez cumplido por el ejercitante de la acción, la carga que pesa sobre él se traslada al deudor de la obligación, quien si pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de la obligación, lo que no ha ocurrido en el caso.

27) En cuanto al argumento de que desconoció el artículo 50 del Código de Procedimiento Civil, al indicar que el juez de primer grado debió reducir las hipotecas en las dos parcelas y con las cantidades estipuladas, fundamentándose únicamente en las pretensiones del apelante; esta Primera Sala considera que este razonamiento no constituye un juicio que haga anulable el fallo impugnado, por ser considerado en el ámbito de la técnica de la casación como superabundante, puesto que no cambia el

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

sentido de lo decidido y en caso de ser suprimida del fallo impugnado la decisión mantendría toda su eficacia en derecho por ende no representa influencia alguna en la decisión adoptada. Este principio es la puesta en ejecución de la teoría del "error causal" conforme al cual un medio de casación solo puede conducir a la anulación del fallo atacado si se demuestra que el error del juez ha sido causal y ha ejercido una influencia determinante sobre el dispositivo criticado.

28) Sin desmedro de lo antes expresado, a título de reflexión procesal resulta sustancial señalar que, esta sala ha juzgado que, el hecho de que un tribunal adopte un criterio distinto al de otro no constituye una causal de casación, toda vez que los jueces gozan de libertad e independencia interna y externa para emitir los criterios que entiendan de lugar a fin de resolver el litigio que están apoderados e incluso pueden apartarse de su propio precedente ofreciendo las motivaciones y razonamientos suficientes para ello, por tanto, no es obligatorio al momento de fallar un caso realizarlo conforme lo ha decidido otro juez, contrario a lo que ocurre con el control concentrado de constitucionalidad ejercido por el Tribunal Constitucional, cuyos efectos son *erga omnes* y sus decisiones son vinculantes para los poderes públicos y todos los órganos del Estado[11].

[11] SCJ 1ª Sala, núm. 0912/2021, 28 abril 2021, Boletín Judicial núm. 1325.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

29) Asimismo, ha sido juzgado que si bien en virtud del artículo 2 de la Ley núm. 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casación, las decisiones de esta sala sirven como referentes para asegurar la constancia y uniformidad en los fallos, así como para garantizar la seguridad y certidumbre jurídica, no es menos verdad que dichas decisiones no constituyen precedentes vinculantes para los demás órganos jurisdiccionales de fondo en materia civil y comercial[12]; que, en nuestro ordenamiento jurídico procesal, como fue indicado precedentemente, las únicas decisiones vinculantes, son las del Tribunal Constitucional, que confiere un carácter normativo y obligatorio de aplicación directa e inmediata para todos los jueces del Poder Judicial[13], debiendo garantizar su cumplimiento conjuntamente a la ley y la Constitución. Por tales motivos, procede desestimar los aspectos de los medios analizados.

30) En un segundo aspecto del tercer medio de casación, la parte recurrente indica que la suma de US$6,000,000.00 fue prestada a [redacted], a título personal, quien es gerente de Paraíso Tropical, [redacted]., pero no tenía poder ni autorización para esos fines, no había ninguna asamblea que lo autorizara a poner en riesgo el patrimonio societario de la sociedad y mucho menos sus inmuebles.

[12] SCJ-PS-22-0803, 16 marzo 2022, Boletín judicial núm. 1336.
[13] Artículo 184 de la Constitución Dominicana; Artículo 31 de la Ley núm. 137 11 del Tribunal Constitucional de República Dominicana.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

31) Al respecto, en aplicación del artículo 1.º de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, según el cual: *La Suprema Corte de Justicia decide, como Corte de Casación, si la Ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o en única instancia pronunciados por los tribunales del orden judicial. Admite o desestima los medios en que se basa el recurso, pero sin conocer en ningún caso del fondo del asunto.*

32) De dicho texto legal se desprenden dos cuestiones respecto al procedimiento de casación: *i)* no se juzgan los hechos ni se conoce el fondo del asunto, y *ii)* se trata de un control de legalidad de la decisión cuestionada; lo que implica que la Suprema Corte de Justicia no es un tercer grado de jurisdicción[14].

33) Conforme lo expuesto precedentemente, el aspecto propuesto por la parte recurrente, lejos de denunciar vicios contra la sentencia recurrida, expone cuestiones respecto a la calidad o poder que poseía su representante al momento de realizar las convenciones que sustentan las hipotecas cuya reducción se pretende. Esto implica, a juicio de esta Sala, una valoración del fondo sobre la que no se puede referir esta Suprema Corte de Justicia, toda vez que las cuestiones de hecho pertenecen a la soberana apreciación de los jueces de fondo. Por tanto, se retiene la inadmisibilidad del punto que ahora se analiza, y con ello, el rechazo del medio que lo contiene.

14SCJ-PS-22-3299, 18 noviembre 2022. Boletín Judicial núm. 1334.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

34) En un primer aspecto del segundo medio de casación, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que la corte incurrió en contradicción de motivos al rechazar la inadmisibilidad de la demanda por cosa juzgada, sosteniendo que en materia de referimiento no existe dicha figura conforme al artículo 104 de la Ley núm. 834-78. Sin embargo, en la página 24 de la sentencia impugnada, la alzada se contradijo al afirmar lo contrario, sin ofrecer justificación alguna. Esta postura contraviene lo establecido en la sentencia TC/0781/17 del Tribunal Constitucional, que dispone que en referimiento no hay cosa juzgada y que la demanda puede ser reintroducida. Además, la corte incumplió el artículo 84 de la Constitución, que establece el carácter vinculante de las decisiones del Tribunal Constitucional para todos los órganos del Estado.

35) Para que el vicio de contradicción de motivos quede caracterizado es necesario que exista una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones alegadas contradictorias fueran estas de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia; y, además, que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia suplir esa motivación con otros argumentos, tomando como base las comprobaciones de hecho que figuran en la sentencia impugnada, de forma tal que se aniquilen entre sí y se produzca una carencia de

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

motivos[15].

36) En el presente caso, no se verifica el vicio denunciado, ya que la alzada, al rechazar el medio de inadmisión por cosa juzgada en materia de referimiento, actuó conforme al derecho, ya que sostuvo que de conformidad con el artículo 104 de la Ley núm. 834-78, las ordenanzas en referimiento no tienen en cuanto a lo principal la autoridad de cosa juzgada para lo cual concluyó que, en el caso, aun cuando primer grado rechazó la solicitud de reducción de hipoteca mediante la ordenanza civil núm. 504-2019-SORD-0690, dicha decisión no adquiere tal carácter, sino que al reintroducirse la demanda lo que se requiere es verificar la existencia de nuevas circunstancias que den lugar a la modificación o revocación de lo dispuesto.

37) Además, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, no se desprende que, al valorar el fondo de la medida solicitada (página 24), la alzada haya razonado o adoptado un criterio distinto respecto al carácter provisional de las ordenanzas en referimiento. En consecuencia, se descartan las vulneraciones alegadas y se desestima el aspecto del medio analizado.

[15] SCJ-PS-22-1981, 29 junio 2022, Boletín Judicial núm. 1339; SCJ-PS-22-2684, 14 septiembre 2022, Boletín Judicial núm. 1342.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

38) En el segundo aspecto del segundo medio de casación, la parte recurrente argumenta, que la corte falló *ultra petita*, es decir, más allá de lo solicitado por el apelante [redacted]. Alega que el apelante únicamente solicitó la incompetencia del tribunal y el envío del expediente al Distrito Judicial de La Altagracia, así como la inadmisibilidad de la demanda en reducción de hipoteca judicial provisional y su rechazo en cuanto al fondo. Según se alega, cualquier decisión que exceda estas pretensiones desnaturaliza el proceso y vulnera el debido proceso consagrado en el artículo 69.10 de la Constitución dominicana, así como la tutela judicial efectiva. No obstante, la alzada revocó la ordenanza de primer grado y ordenó la reinscripción de las hipotecas canceladas sobre las mismas parcelas, pese a que esto no fue solicitado y sin ofrecer motivación alguna. Se invoca, que con su actuar, la corte incurrió en el vicio de falta de motivos, vulnerando así el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, el test de debida motivación establecido por el Tribunal Constitucional y el artículo 84 de la Constitución.

39) Es preciso destacar que, la parte recurrente invoca en el aspecto del medio objeto de examen, que la corte *a qua* incurrió en el vicio de fallo *ultra petita*, el fundamento en el que dicha parte lo sustenta se basa en que la corte *a qua* falló más allá de lo que le fue solicitado por el apelante en su recurso de apelación. Esta Sala considera, que el vicio promovido por la parte recurrente no se corresponde con la figura del vicio *ultra*

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

petita, sino con el fallo *extra petita*. Por consiguiente y en aplicación del principio *iura novit curia* (el derecho lo conoce el juez), esta Corte de Casación procede a otorgarle el correcto alcance a los argumentos que han sido invocados.

40) En ese contexto, conviene señalar que el vicio de fallo *ultra petita*, tiene lugar cuando se falla más allá de lo pedido, mientras que el fallo *extra petita* se configura cuando el juez con su decisión desborda el límite de lo solicitado o pretendido por las partes a través de sus conclusiones, siempre que no lo haga en uso de alguna facultad para actuar de oficio contemplada en la legislación aplicable que le permita tomar una decisión, aunque las partes no lo hayan planteado[16].

41) De igual forma, es preciso tomar en cuenta que la motivación de la sentencia se trata de un eje propio de los derechos fundamentales que conciernen a las garantías del debido proceso, lo que constituye una concepción afianzada desde el punto de vista de la convencionalidad, del derecho procesal constitucional y desde la noción de legalidad; además, la fundamentación de las decisiones es un derecho para el justiciable y una obligación para el tribunal que estatuye, lo cual es parte del garantismo que implica el núcleo esencial de los derechos fundamentales[17].

[16] SCJ-PS-24-1215, 28 junio 2024; Boletín Judicial núm. 1363; SCJ, 1ª Sala núm. 98, 27 enero 2021, Boletín Judicial núm. 1322.
[17] SCJ-PS-24-1829, 25 septiembre 2024, Boletín Judicial núm. 1366.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

42) Del análisis del fallo objetado se advierte que, la corte *a qua* acogió el recurso de apelación que le apoderaba, revocó la ordenanza dictada por el tribunal de primera instancia, rechazó en cuanto al fondo la demanda en referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional y, entre otras cosas, ordenó al Registrador de Títulos del Higüey en ejecución del auto núm. 115/2011[18], proceda a reinscribir en dicho registro las hipotecas judiciales provisionales que fueron canceladas con las fechas de su primera inscripción, valor de esta última y demás enunciaciones legales que figuran con anterioridad a la ordenanza apelada.

43) Al examinar los términos que rodean el caso, se constata que el apelante, [redacted], impugnó la ordenanza de primer grado y persiguió su revocación, lo que implícitamente conlleva la restitución del estado anterior al haberse dictado la referida decisión. En este contexto, la orden de reinscripción de las hipotecas judiciales canceladas por parte de la corte *a qua*, luego de revocar la ordenanza de primer grado y rechazar la demanda en reducción, no constituye una decisión *extra petit*a, sino la consecuencia jurídica y lógica directa e inherente a la revocación de la ordenanza apelada, restaurando la situación jurídica preexistente. Es en este contexto

[18] De fecha 18 de agosto de 2011, emitido por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

que se justifica la decisión de la alzada en virtud de los poderes que posee el juez de los referimientos, conforme al artículo 110 de la Ley núm. 834-78.

44) Asimismo, al no haber alteración de las pretensiones del apelante ni desconocimiento del debido proceso, no se configura la alegada vulneración de los artículos 69.10 y 84 de la Constitución. De igual forma, se comprobó que quedó justificado el mandato de la corte de la reposición de las inscripciones hipotecarias, en función de los poderes del juez de los referimientos, la naturaleza del procedimiento y del principio de conservación de las garantías reales. Por lo tanto, no se advierte vulneración del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil ni del test de debida motivación desarrollado por el Tribunal Constitucional. En consecuencia, se desestima el aspecto y medio examinado.

45) A juicio de esta Primera Sala, el razonamiento hecho por la corte *a qua* es correcto en derecho y resulta cónsono con la ley y las facultades propias del juez de los referimientos, así como preciso y suficiente para comprobar los motivos que condujeron a la jurisdicción de segundo grado a decidir como al efecto lo hizo, con lo cual actuó dentro del marco de la legalidad, sin incurrir en los vicios invocados. En consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

46) No ha lugar a estatuir sobre las costas procesales, por haber incurrido en defecto las partes gananciosas, recurridas en casación, el cual fue debidamente declarado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante resolución descrita en otra parte de esta sentencia, valiendo este considerando decisión sin necesidad de plasmarlo en el dispositivo de esta sentencia.

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, 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 11 de febrero de 2009; 93 de Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 1134, 1135, 1315, 2161 y 2162 del Código Civil, 50 y 141 del Código de Procedimiento Civil; 109 y 110 de la Ley núm. 834 de 1978.

FALLA:

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Paraíso Tropical, [redacted]., contra la sentencia núm. 026-02-2022-SCIV-00143, de fecha 23 de febrero de 2022,

SCJ-PS-25-1310
Exp. núm. [redacted]-RECA-00662
Partes: Paraíso Tropical, [redacted]. vs. [redacted] y Handsel Properties, [redacted].
Decisión: RECHAZA
Materia: Referimiento en reducción de hipoteca judicial provisional
Ponente: [redacted]

dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos precedentemente expuestos.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero 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.*