



SENTENCIA DEL 31 DE AGOSTO DE 2021, NÚM. 323

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 18 de febrero de 2019.

Materia: Civil.

Recurrente: Arelis Bienvenida Rossó Ramírez.

Abogados: Licdos. Simón Amable Fortuna Montilla y Rafael Augusto Méndez Nova.

Recurrida: Ortencia Jiménez Reyes.

Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

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, Samuel Arias Arzeno, Vanessa E. Acosta Peralta y Napoleón Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 31 de agosto de 2021, año 178.º de la Independencia y año 158.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Arelis Bienvenida Rossó Ramírez, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0071966-4, domiciliada y residente en Azua, quien tiene como abogados constituidos a Simón Amable Fortuna Montilla y a Rafael Augusto Méndez Nova, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral números 001-0006199-3 y 001-1187128-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en el edificio número 407-2, apartamento núm. 211 de la calle El Conde, esquina Santomé, de esta ciudad.

En este expediente figura como recurrida, Ortencia Jiménez Reyes, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 076-0008758-4, domiciliada y residente en la casa núm. 57 de la calle Óscar García, del municipio y provincia de Azua, quien no compareció por ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia civil núm. 0046-2019, dictada el 18 de febrero de 2019 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo, copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** Acoge el recurso de apelación interpuesto por la señora ORTENCIA JIMÉNEZ REYES contra la sentencia civil No. 478-2018-SEN00247, dictada en fecha 26 de abril del 2018, por el Juez titular de la Cámara de lo Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, en sus atribuciones civiles, y al hacerlo REVOCA íntegramente la sentencia apelada, y en consecuencia, y en cuanto al fondo: a) Declara regular y válido en cuanto a la forma la demanda en nulidad de inscripción de hipoteca convencional, embargo inmobiliario y sentencia de adjudicación incoada por la señora ORTENCIA JIMÉNEZ REYES contra la señora ARELIS BIENVENIDA ROSSÓ RAMÍREZ. - b) Declara nula y sin ningún valor la inscripción de la hipoteca inscrita en la Conservaduría de Hipotecas del Municipio de Azua en fecha 1 de septiembre del 2015, teniendo como título el Pagare Notarial consentido por la señora ORTENCIA JIMÉNEZ REYES a favor de la señora ARELIS BIENVENIDA ROSSÓ RAMÍREZ, como también la inscripción del embargo inmobiliario y denuncia sobre el inmueble que se detalla a continuación; “LA CASA NO. 65, DE LA CALLE ÓSCAR GARCÍA, DEL BARRIO LA BOMBITA DE ESTA CIUDAD DE AZUA QUE TIENE SUPERFICIE DE 480 METROS CUADRADOS, CONSISTENTES EN UNA MEJORA CONSTRUIDA DE BLOCK, TECHADA EN CEMENTO, PISO DE CERÁMICA, UN NIVEL, CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: AL NORTE; CALLE ÓSCAR GARCÍA, AL SUR: SU PROPIO FONDO, AL ESTE: CARMEN FILPO, Y AL OESTE: MELANIA MÉNDEZ REYES PARCELA NO. 2660 DEL D.C. N0.8 DE AZUA, INMUEBLE PROPIEDAD DE LA SEÑORA JIMÉNEZ REYES. Debidamente inscrito en fecha 28 de septiembre del año 2015, en el libro con la letra A de Actos de Embargos, Folio 3 No. 14”. c) Declara nula y sin ningún valor la sentencia Civil No. 0478-2016-SCIV00-121 dictada en fecha 4 de abril del 2016 por la Cámara a qua; d) Condena a la señora ARELIS BIENVENIDA ROSSÓ RAMÍREZ al pago de las costas del proceso ordenando su distracción a favor y provecho del LIC. FRANCIS AMAURIS CÉSPEDES MÉNDEZ, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad.

**VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:**

A) En el expediente constan depositados los documentos siguientes: a) el memorial casación de fecha 1 de abril de 2019, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia impugnada; b) la resolución núm. 4553-2019, dictada el 9 de octubre de 2019, por esta Sala, mediante la cual se declara el defecto de la parte recurrida y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 27 de julio de 2020, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

B) Esta Sala, en fecha 21 de octubre de 2020, celebró audiencia para conocer del indicado recurso, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; en la indicada audiencia solo la parte recurrente estuvo legalmente representada, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

## LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente, Arelis Bienvenida Rossó Ramírez y como recurrida, Ortencia Jiménez Reyes; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: a) la recurrente inició un procedimiento de embargo inmobiliario en perjuicio de la recurrida, en virtud del cual resultó adjudicataria del inmueble embargado al tenor de la sentencia núm. 0478-2016-SCIV-00121, dictada el 4 de abril de 2016 por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua; b) la embargada interpuso una demanda en nulidad de inscripción de hipoteca convencional, de embargo inmobiliario y de sentencia de adjudicación, sustentada en que ni la hipoteca ni ninguno de los actos del embargo fueron inscritos por ante el Registrador de Títulos a pesar de que el inmueble ejecutado era registrado; c) dicha demanda fue rechazada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua mediante sentencia núm. 0478-2018-SSEN-00247, del 26 de abril de 2018; d) la demandante apeló dicha decisión reiterando sus pretensiones ante la alzada; e) la corte a qua acogió dicho recurso, revocó la decisión apelada, acogió la demanda y anuló la inscripción hipotecaria realizada por la acreedora ante la Conservaduría de Hipotecas del municipio de Azua así como del embargo inmobiliario y su denuncia y la sentencia de adjudicación dictada a su favor mediante el fallo ahora recurrido en casación.

2) La decisión recurrida se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

“...Que por los documentos y otros medios de prueba aportados al proceso se establecen como hechos no controvertidos entre las partes los siguientes; 1.” Que conforme la Constancia Anotada expedida por el Registrador de Títulos de Baní, en fecha 13 de abril del 2010, la señora ORTENCIA JIMÉNEZ REYES es propietaria del siguiente inmueble: “Una porción de terreno con una superficie de 510.00 metros cuadrados, identificada con la matrícula No. 0500013364, dentro de inmueble: Parcela 2660, del Distrito Catastral No. 08, ubicado en Azua de Compostela, Azua”. 2.- Que conforme Certificación expedida en fecha 2 de septiembre del 2015 por el Director de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas del Municipio de Azua, se establece lo siguiente: “Que después de realizar una minuciosa búsqueda en nuestros archivos se ha encontrado UNA INSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS DE UN PAGARÉ AUNTENTICO ENTRE ARELIS BIENVENIDA ROSSÓ RAMÍREZ A QUIEN SE LE DENOMINA ACREEDORA Y LAS SEÑORAS DIRCIA MÉNDEZ REYES, ORTENCIA JIMÉNEZ REYES QUIENES SON LAS DEUDORAS LA SUMA DE (RD\$ 1,200,000.00) PESOS DEL INMUEBLE QUE SE DESCRIBE A CONTINUACIÓN LA CASA NÚMERO 65 DE LA CALLE ÓSCAR GARCÍA DEL BARRIO LA BOMBITA DE ESTA CIUDAD DE AZUA, QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE 480 METROS CUADRADOS, UBICADO EN AZUA DE COMPOSTELA, EN ESTE INMUEBLE EXISTE UNA MEJORA CONSISTENTE EN: UNA CASA DE BLOCK, TECHADA DE CONCRETO, PISO DE CERÁMICA, DE UN NIVEL CON LOS ACTUALES LINDEROS AL NORTE: CALLE ÓSCAR GARCÍA, AL SUR: SU PROPIO FONDO, AL ESTE; CARMEN FILPO, Y AL OESTE: MELANIA MÉNDEZ REYES. Debidamente inscrito en fecha 01 de septiembre del año 2015 en el libro letra A de Actos de hipotecas Folio 438 No.442”. Que conforme Certificación expedida en fecha 5 de octubre del 2015 por el Director de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas del Municipio de Azua, se establece lo siguiente: “Que después de realizar una minuciosa búsqueda en nuestro archivo se ha encontrado una INSCRIPCIÓN DE EMBARGO INMOBILIARIO Y DENUNCIA SOBRE EL INMUEBLE; LA CASA NO. 65, DE LA CALLE ÓSCAR GARCÍA, DEL BARRIO LA BOMBITA DE ESTA CIUDAD DE AZUA QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE 480 METROS CUADRADOS, CONSISTENTES EN UNA MEJORA CONSTRUIDA DE BLOCK, TECHADA EN CEMENTO, PISO DE CERÁMICA, UN NIVEL, CON LOS

SIGUIENTES LINDEROS: AL NORTE; CALLE ÓSCAR GARCÍA, AL SUR: SU PROPIO FONDO, AL ESTE: CARMEN FILPO, Y AL OESTE: MELANIA MÉNDEZ REYES PARCELA NO. 2660 DEL D.C. NO.8 DE AZUA, INMUEBLE PROPIEDAD DE LA SEÑORA JIMÉNEZ REYES. Debidamente inscrito en fecha 28 de septiembre del año 2015, en el libro con la letra A de Actos de Embargos, Folio 3 No. 14. Que en fecha 4 de abril del 2016 el juez a quo dictó su Sentencia Civil No. 0478-2016-SCIV-00121 cuya parte dispositiva lee como sigue: “PRIMERO: Se libra acta de que a la fecha no existe demanda incidental pendiente de fallo, respecto al presente proceso de Venta en Pública Subasta. SEGUNDO: Se ordena la Venta en Pública Subasta del Inmueble que se describe a continuación: “Casa marcada con el numero 65 de la calle Óscar García del barrio La Bombita de esta Ciudad de Azua, construida de Block, techada de cemento, piso de cerámica, de un nivel, tres habitaciones, sala, comedor, baño, galería y marquesina, y demás anexidades independientes. Dentro de los actuales y siguientes linderos: al norte; calle Óscar García, al sur; su propio fondo, al este; propiedad de Carmen Filpo y al oeste; la señora Melania Méndez Reyes. En ausencia de licitadores, se declara adjudicataria del inmueble a la señora Arelis Bienvenida Rossó R., por el precio de la primera puja ascendente a la suma de RD\$1,219,200.00 más costas y honorarios aprobados a la fecha, por la suma de RD\$385,940.00 para un total general de RD\$1,605,140.00. TERCERO: Se ordena a las perseguidas, señoras Ortencia Jiménez y Dilcia Méndez Reyes, o a cualquier otra persona que bajo cualquier título o condiciones esté ocupando el inmueble, su desocupación y entrega inmediata a la parte persiguierte. Señora Arelis Bienvenida Rossó Ramírez. CUARTO: Se ordena al registrador y conservaduría de hipotecas de Azua, a hacer la transcripción a nombre del nuevo adquirente. QUINTO: Se comisiona para su notificación al ministerial Miannudi Abdiezer Núñez Abreu, ordinario de esta Cámara”... Que en nuestro ordenamiento jurídico existe un sistema dual que rige la propiedad inmobiliaria, distinguiéndose al efecto entre los inmuebles regidos por el Código Civil, los denominados inmuebles no registrados, y los inmuebles que estando regulados por la LEY No. 108-05, DE REGISTRO INMOBILIARIO, son denominados, como Registrados. Que esa dualidad a su vez implica que el registro de todos los actos de enajenación de dichos inmuebles, su publicidad, esté a su vez regido por dos organismos diferentes, cuando se trate de bienes no registrados, y de conformidad con el Código Civil, dichos actos son de la competencia exclusiva del Conservador de Hipotecas del Municipio en el cual se ubica el inmueble. Mas, sin embargo, cuando se trate de inmuebles registrados, como sucede en la especie, dichos actos deberán ser registrados en el Registro de Título correspondiente, en el caso de la especie el de Bani, a los fines de alertar a los terceros sobre su existencia. Que en ese sentido es criterio de esta Corte, y atendiendo los principios que animan y fundamentan la LEY NO. 108-05, DE REGISTRO INMOBILIARIO, y atendiendo al interés general que la anima, que cuando como sucede en el presente caso, se procede al registro de una hipoteca y de los actos sucesivos de ejecución de la misma, en un registro diferente al que le corresponde hacerlo, dichas operaciones han de ser reputadas como no llamadas a producir ningún efecto. Que en el caso de la especie y como se lleva dicho el inmueble objeto de la hipoteca cuya ejecución dio lugar a la sentencia cuya nulidad se procura, es un inmueble registrado, y por ende dichas operaciones de inscripción tanto del contrato de hipoteca como de los actos del embargo inmobiliario que culminaron con la sentencia de adjudicación No. 0478-2016-SCIV-00121, debieron haberse efectuado en el Registro de Títulos de Bani, y no en la Conservaduría de Hipotecas del Municipio de Azua, a los fines de que la misma cumpliesen con el voto de la ley de Registro Inmobiliario. Que en consecuencia procede acoger la demanda de que estamos apoderados por el efecto devolutivo del recurso de apelación, y revocar la sentencia impugnada”.

3) La recurrente pretende la casación total y con envío de la sentencia impugnada y en apoyo a sus pretensiones invoca los siguientes medios de casación: primero: falta de motivos, desnaturalización de los hechos y falta de base legal; segundo: falta de motivos y motivos erróneos; tercero: violación al sagrado derecho a la defensa; cuarto: violación al artículo 61, párrafo 4to. del Código de Procedimiento Civil.

4) Cabe señalar que, aunque la recurrente enuncia 4 medios de casación solo desarrolla el primero y el cuarto en el contenido de su memorial.

5) En el desarrollo del primer aspecto de su primer medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte a qua no estableció en su sentencia cuál fue la violación legal cometida por la persiguierte para justificar la anulación de la sentencia de adjudicación dictada a su favor, así como de las inscripciones de la hipoteca y de los actos del embargo efectuadas por ante el Conservador de Hipotecas; que la sentencia de primer grado fue adoptada de conformidad con la Ley y en ella se comprobó que el inmueble embargado y adjudicado era el mismo otorgado en garantía a la persiguierte en el pagaré notarial contentivo del crédito ejecutado; que al momento de solicitar el préstamo la embargada le declaró que ese inmueble no tenía certificado de títulos y que no era registrado, por lo que actuó de mala fe frente a su acreedora, quien actuó de buena fe.

6) La parte recurrida no compareció ante esta jurisdicción en virtud de lo cual esta sala pronunció su defecto mediante resolución descrita anteriormente.

7) En este caso se trató de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, de procedimiento de embargo inmobiliario y del registro de la hipoteca y de los actos ejecutorios efectuados por ante el Conservador de Hipotecas interpuesta por la propia parte embargada, fundada en que el inmueble objeto de dicho apremio era registrado y que no se cumplieron las medidas de publicidad establecidas con carácter de orden público por la Ley 108-05.

8) Con relación a la materia tratada conviene precisar que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia ha mantenido el criterio constante de que la sentencia de adjudicación pone término a la facultad de demandar las nulidades de fondo y de forma del procedimiento y que, con excepción del recurso de casación instituido en la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, una vez dictada dicha sentencia, la única vía para impugnar el procedimiento es mediante una demanda en nulidad cuyo éxito dependerá de que el demandante establezca que un vicio de forma ha sido cometido al procederse a la subasta o en el modo de recepción de las pujas, que el adjudicatario ha descartado a posibles licitadores valiéndose de maniobras que impliquen dádivas, promesas o amenazas o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del referido código procesal, criterio que incluso comparte el Tribunal Constitucional.

9) El referido criterio limita las causas de nulidad de una sentencia de adjudicación dictada sin incidentes a las relativas a vicios cometidos al momento de procederse a la subasta, excluyendo cualquier irregularidad de forma o de fondo del procedimiento que le precede, como lo son las nulidades relativas al título del crédito y la notificación de los actos de procedimiento anteriores a la lectura del pliego de condiciones, así como aquellas relativas a la publicación de los edictos, su notificación y demás actos posteriores a la lectura del pliego de condiciones puesto que, en principio, esas irregularidades deben ser invocadas en la forma y plazos que establece la ley procesal aplicable según el tipo de embargo inmobiliario de que se trate (ordinario, abreviado o especial), debido a que en nuestro país, el procedimiento de embargo inmobiliario está normativamente organizado en etapas precluyentes, por lo que, en principio, las referidas irregularidades deben ser invocadas incidentalmente en el procedimiento de embargo en la forma y los plazos establecidos por los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil y no en ocasión de una demanda en nulidad de la sentencia de

adjudicación con que culminó ese proceso ejecutorio.

10) Ahora bien, esta jurisdicción también ha reconocido, de manera excepcional, que dicha limitación solo alcanza a quienes han tenido la oportunidad de invocar las irregularidades cometidas con anterioridad a la celebración de la subasta admitiendo que las anomalías procesales del embargo inmobiliario sean planteadas como fundamento de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación cuando el demandante no ha podido ejercer su derecho de defensa oportunamente debido a una falta o defecto en las notificaciones que nuestra legislación procedimental pone a cargo del persigiente; además, la jurisprudencia más reciente ha agregado como causas de nulidad de una sentencia de adjudicación, los supuestos en los que el juez apoderado del embargo subastó los bienes embargados sin decidir los incidentes pendientes, aquellos en los que se trabó el embargo inmobiliario en ausencia de un título ejecutorio y el supuesto en que los derechos de un tercero se han visto afectados en procedimiento de embargo, sin falta del persigiente y como consecuencia de un error cometido por el Conservador de Hipotecas o el Registrador de Títulos en el ejercicio de sus funciones.

11) Ahora bien, con relación a la causal de nulidad invocada y retenida por la alzada en el caso concreto, es preciso puntualizar que si bien las hipotecas se perfeccionan por efecto de la voluntad de las partes, una decisión judicial o una disposición legal, en materia de inmuebles registrados, el registro de la hipoteca ostenta un carácter imperativo y de orden público, en tanto que esta formalidad tiene efectos constitutivos y convalidantes del derecho, carga o gravámen registrado y solo es a partir de este momento en que dicho derecho puede ser oponible a terceros; esto se debe a que de conformidad con lo establecido en la Ley núm. 108-05, del 23 de marzo de 2005, sobre Registro Inmobiliario, la existencia y titularidad de derechos reales sobre inmuebles registrados son acreditados por el Certificado de Título.

12) 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”.

13) En ese sentido se ha juzgado que, los Conservadores de Hipotecas y los Registradores de Títulos ejercen un rol vital para la garantía de la seguridad jurídica en nuestro ordenamiento, puesto que solo a través de sus registros y las certificaciones que emiten sobre ellos, cuando estos son veraces, exactos y completos, es posible asegurar la libre contratación entre particulares en la medida en que publicitan y transparentan la situación patrimonial y jurídica de las personas tomando en cuenta que aunque la propiedad y los demás derechos reales se adquieren o constituyen en virtud de las convenciones libremente pactadas entre las partes y los demás mecanismos judiciales y legales previstos en nuestro ordenamiento, su oponibilidad a terceros está sujeta, en su gran generalidad, al agotamiento de las medidas de publicidad que suponen su registro o inscripción.

14) Cabe señalar que la postura interpretativa de esta jurisdicción es cónsona con las decisiones emitidas con

anterioridad por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, especializada en derecho inmobiliario, y por nuestro Tribunal Constitucional, jurisdicciones que se han pronunciado en el sentido de que: a) los contratos de venta que no han sido inscritos en el registro de títulos no pueden ser tomados en cuenta en un embargo inmobiliario ni su beneficiario pretender que se le notifiquen los actos de este procedimiento, puesto que según el artículo 90 de la Ley de Registro Inmobiliario, los derechos que no figuran inscritos no son oponibles ni pueden surtir efecto frente a terceros; b) la calidad en materia inmobiliaria está ligada al derecho registrado; c) cuando se trate de un inmueble registrado, para satisfacer los requisitos de oponibilidad y publicidad, así como para revestir de garantía y seguridad jurídica toda operación convencional que pudiere afectar un inmueble registrado, es indispensable la inscripción, pues solo así se asegura que todo acreedor previa concertación de un préstamo cuente con un mecanismo que le permita verificar el estatus jurídico de un inmueble; d) para que se configure la condición de tercer adquirente de buena fe a título oneroso o tercero registral es indispensable que quien invoque tal condición haya inscrito su derecho, toda vez que la legitimidad del titular del derecho la otorga el registro o inscripción en el libro de la oficina registral.

15) En adición a lo expuesto, es importante resaltar que la seguridad jurídica establecida por el sistema de registro de inmuebles de la República Dominicana, constituye un asunto de interés público manifiesto según se desprende del artículo 51.2 de la Constitución que dispone que el Estado promoverá, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad, en especial a la propiedad inmobiliaria titulada, así como en el principio IV, antes citado, y el principio V de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario que establecen que: “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”; “En relación con derechos registrados ningún acuerdo entre partes está por encima de esta ley de Registro Inmobiliario”, lo cual ha sido reconocido por el Tribunal Constitucional al estatuir que el sistema de registro público de la propiedad inmobiliaria salvaguarda los derechos de las personas que cumplen válidamente sus requisitos y confían plenamente en él, preservando la seguridad jurídica dentro del sistema de registro de inmuebles en la República Dominicana.

16) Por lo tanto, es evidente que, tal como lo juzgó la alzada, cuando se trata de inmuebles registrados, todas las hipotecas y los actos del procedimiento de embargo inmobiliario deben ser rigurosamente objeto de registro ante la oficina del Registrador del Títulos correspondiente, la cual constituye una regla de orden público a la que está sujeta la eficacia jurídica de dichas actuaciones y que no admite convención en contrario.

17) En esa virtud, independientemente de que en el contrato de hipoteca suscrito en la especie no se haya señalado que se trataba de un inmueble registrado, esta Sala, estableciendo una nueva excepción al criterio jurisprudencial inveterado citado anteriormente, considera que la omisión del registro inmobiliario de la hipoteca y de los actos del embargo sobre un inmueble registrado, ante la oficina del Registrador de Títulos constituye una causal válida para justificar la anulación de la sentencia de adjudicación y de todo el procedimiento irregularmente ejecutado aunque no se haya invocado incidentalmente en la forma y los plazos establecidos por los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, sobre todo tomando en cuenta que cuando el artículo 690 del mismo Código obliga al persiguiendo a incluir una relación de las inscripciones que pesan sobre el inmueble embargado en su pliego de condiciones, este requerimiento implica que este acreedor tiene a su cargo el deber de efectuar las indagaciones pertinentes, ante las oficinas públicas correspondientes, sobre la situación jurídica del inmueble recibido en garantía con el propósito de satisfacer las condiciones de validez requeridas en la Ley para asegurar la regularidad del procedimiento ejecutorio impulsado por él; por lo tanto, procede desestimar el aspecto examinado del primer medio de casación.

18) En el desarrollo del segundo aspecto de su primer medio y de su cuarto medio de casación, reunidos para su examen por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente alega en síntesis, que su contraparte no depositó ningún documento ante la alzada para avalar sus pretensiones, ni siquiera el acto de apelación, ya que el acto mediante el cual ella pretendió interponer su recurso, a saber, el núm. 737 del 30 de mayo de 2018, adolecía del debido emplazamiento para comparecer en la octava franca de ley y del señalamiento del tribunal apoderado de dicho recurso, los cuales constituyen formalidades previstas a pena de nulidad por el artículo 61.4 del Código de Procedimiento Civil y, en esa virtud, la corte a qua estaba obligada a pronunciar de oficio su nulidad y la inadmisión del recurso de apelación pretendido por la recurrida.

19) En ese sentido se verifica en la sentencia impugnada que la corte estableció que fue apoderada en virtud del recurso de apelación interpuesto por Ortencia Jiménez Reyes mediante acto núm. 737-2018, del 30 de mayo de 2018, instrumentado por el ministerial, Miannudi Abdiezer Núñez Abreu, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, de cuya revisión se advierte que, tal como lo denuncia la parte recurrente, en dicho acto no se expresa textualmente que se emplaza a la parte apelada para comparecer en la octava franca ni se señala cuál es la Corte apoderada.

20) En ese tenor, esta Corte de Casación ha juzgado de manera reiterada, que constituyen igualmente emplazamientos, no solo la notificación del acto introductivo de la demanda en justicia con la cual se inicia una litis, sino también el acto introductivo de los recursos de apelación y de casación. La exhortación expresa de que se emplaza a comparecer a la contraparte, como fuere en derecho, en determinado plazo y ante determinado tribunal, constituye la enunciación esencial de todo emplazamiento, sin la cual devendría en un simple acto de notificación o denuncia de una situación procesal. Dicha exigencia se aplica con igual rigor respecto al emplazamiento en casación, no obstante, sus particularidades distintivas con las demás vías de recursos; en tal virtud, en materia de emplazamiento en casación se ha declarado nulo el acto de emplazamiento que no contiene tal exhortación.

21) No obstante, esta jurisdicción también es del criterio de que la mencionada exhortación expresa y esencial de que se emplaza a comparecer a la contraparte, como fuere en derecho, en determinado plazo y ante determinado tribunal, no está inexorablemente sujeta a una fórmula sacramental específica y en la especie se verifica en el contenido del acto, que la apelante lo intituló como "acta contentiva de un recurso de apelación", lo notificó a su contraparte dando cumplimiento a las formalidades del artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, expresó que interponía formal recurso de apelación contra la sentencia dictada en primer grado, la cual describió, afirmando que acudía ante el tribunal de alzada a los fines de que sea fuera ponderado su recurso y exponiendo los agravios que endilgaba a la decisión recurrida, así como sus conclusiones, con lo cual, a juicio de esta jurisdicción, dicha parte identificó suficientemente ese acto como un acto de apelación y colocó a su contraparte en condiciones de defenderse del referido recurso.

22) En ese sentido, ha sido juzgado por esta Primera Sala, que aun en el caso de que se trate de nulidades de fondo concernientes a la violación de la regla del debido proceso de ley, dicha irregularidad resulta inoperante cuando se ha asegurado un juicio imparcial y el ejercicio del derecho de defensa se ha cumplido; asimismo que, en el estado actual de nuestro derecho, la máxima no hay nulidad sin agravios, conforme con el artículo 37 de la Ley núm. 834 de 1978, cuyo alcance abarca tanto las nulidades de forma como de fondo, concierne a los actos de procedimiento, es un principio que ha sido afianzado por una práctica procesal inveterada y consolidada en el tiempo como doctrina jurisprudencial. En ese orden ningún acto de procedimiento puede ser declarado nulo si reúne sustancialmente las condiciones necesarias para cumplir su objeto, si llega realmente a su destinatario y si

no causa lesión en su derecho de defensa, sin producir afectación a los derechos de las partes y las garantías que en ese orden reconoce la Constitución y las convenciones que en el ámbito de derecho internacional público nos vinculan.

23) El agravio al que se refiere la ley es aquel que haya impedido a la parte contraria, por la inobservancia de la formalidad, defender correctamente sus derechos. En ese orden también se ha referido el Tribunal Constitucional al establecer que solo si la irregularidad produce algún agravio, el tribunal apoderado debe pronunciar la nulidad, pues para que se verifique una violación al derecho de defensa, la parte tendría que haberse visto impedida de defenderse y de presentar conclusiones durante el proceso de apelación.

24) Es pertinente para una mejor ilustración en lo relativo al punto objeto de contestación, la transcripción de los artículos 37 y 40 de la ley 834-78. A saber; Artículo 37.- Ningún acto de procedimiento puede ser declarado nulo por vicio de forma si la nulidad no está expresamente prevista por la ley, salvo en caso de incumplimiento de una formalidad substancial o de orden público; Artículo 40.- Las excepciones de nulidad fundadas en el incumplimiento de las reglas de fondo relativas a los actos de procedimiento, pueden ser propuestas en todo estado de causa, salvo la posibilidad para el juez de condenar a daños y perjuicios a quienes se hayan abstenido con intención dilatoria, de promoverlas con anterioridad.

25) En el primer texto enunciado se deriva un contexto de flexibilización del régimen de nulidad aplicable, desde el punto de vista de las formalidades, lo cual traspasa en su trazabilidad tres horizontes procesales, a saber por un lado las formalidades accesorias, por otro lado las de fondo, y en tercer orden, las que revisten naturaleza de orden público, un rigor coherente y manifiesto en cuanto a la necesidad de la prueba del agravio cuando se trata de vicios en que se haya incurrido en la instrumentación de los actos de procedimientos, es decir, concierne a los presupuestos que deben contener estos actos para su correcta validez y abarca tanto la forma como el fondo, con la exigencia del agravio como cuestión dirimente y relevante en ambos casos, refiriéndose a lo substancial y al componente accesorio en la instrumentación de tales actos.

26) La situación procesal que se deriva del artículo 40 de la citada ley, concierne al régimen de nulidades que pudieren suscitarse cuando se trata de formalidades sustanciales que concierne al fondo y a la vez se repite nuevamente la noción de orden público. Ciertamente, según la combinación de los artículos 39 y 41, del mismo cuerpo normativo, es posible pronunciar la nulidad de fondo, ya sea por impulsión procesal oficiosa, o a petición de parte interesada, pero dicho pronunciamiento se encuentra condicionado a que el tribunal al actuar de esa forma, precise la situación del agravio que haya producido la irregularidad, lo cual conlleva un retorno a la regla establecida imperativamente por el citado artículo 37, el cual contiene una regulación que abarca a ambos esquemas procesales, al tenor del contenido expreso del segundo párrafo a saber: La nulidad no puede ser pronunciada sino cuando el adversario que la invoca pruebe el agravio que le acusa la irregularidad, aun cuando se trate de una formalidad substancial o de orden público.

27) En esas atenciones se advierte que a pesar de las omisiones denunciadas en su memorial de casación, la actual recurrente y apelada ante la alzada, compareció ante dicha jurisdicción y se defendió del recurso interpuesto por su contraparte, solicitando que sea rechazado en cuanto al fondo y sin invocar en modo alguno la aludida irregularidad, motivo por el cual esta jurisdicción considera que, en ese contexto procesal, la corte hizo una correcta aplicación del derecho al proceder a examinar y estatuir con relación al fondo de la referida apelación sin sancionar procesalmente el acto ahora cuestionado; en consecuencia, procede desestimar el aspecto y el medio objeto de estudio.

28) Finalmente, el examen integral de la sentencia impugnada revela que ella se sustenta en motivos suficientes y pertinentes y que contiene una exposición completa de los hechos de la causa que permite a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que, lejos de incurrir en los vicios que se le endilgan, la corte a qua ha hecho una correcta aplicación de la ley y el derecho, por lo que procede desestimar los medios de casación propuestos y por consiguiente, rechazar el presente recurso de casación.

29) Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento; sin embargo, en la especie la parte gananciosa incurrió en defecto, por lo que procede ordenar su compensación, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta decisión.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; 68, 690, 711, 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil; 90 y 91 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario; 35 y siguientes de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978.

FALLA:

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Arelis Bienvenida Rossó Ramírez, contra la sentencia civil núm. 46-2019, dictada el 18 de febrero de 2019, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, por los motivos expuestos.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Vanessa E. Acosta Peralta y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)