

SENTENCIA DEL 11 DE MARZO DE 2009, NÚM. 55

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 29 de abril de 2004.
Materia: Civil.
Recurrente: Ana Lupe Cabrera Arias.
Abogado: Lic. Freddy Peña.
Recurrida: Financiera de Crédito Inmobiliario, C. por A.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 11 de marzo de 2008.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Ana Lupe Cabrera Arias., dominicana, mayor de edad, casada, comerciante, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0944731-8, con su domicilio en esta ciudad de Santo Domingo, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 29 de abril de 2004, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Visto la Resolución núm. 1524-2004 dictada el 4 de noviembre de 2004, por la Suprema Corte Justicia, mediante la cual se declara el defecto de la parte recurrida Crédito Inmobiliario,S.A., del recurso de casación de que se trata;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina así: “Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto por la señora Ana Lupe Cabrera, contra la sentencia núm. 124-2004, de fecha 29 del mes de abril de 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 6 de julio de 2004, suscrito por el Licdo. Freddy Peña, abogado de la parte recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 5 de octubre de 2005, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Egllys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Margarita A. Tavares y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretario de esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y después de haber deliberado los jueces signatarios de

este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda incidental de nulidad de proceso de venta por falsa subasta, incoada por la señora Ana Lupe Cabrera, contra la Financiera de Crédito Inmobiliario, C. por A., la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 23 de octubre de 2001, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Acoge en parte las conclusiones de la parte demandada, y en consecuencia rechaza la presente demanda incidental en nulidad del procedimiento de reventa por causa de falsa subasta, interpuesta por la adjudicataria, señora Ana Lupe Cabrera, contra la Financiera de Crédito Inmobiliario, S.A., por los motivos út supra indicados; **Segundo:** Condena a la parte demandante, señora Ana Lupe Cabrera, al pago de las costas del procedimiento, sin distracción (sic)”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Ratifica, el defecto pronunciado en audiencia contra la parte recurrida por falta de concluir; **Segundo:** Declara, bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la señora Ana Lupe Cabrera, contra la sentencia núm. 034-001-2356, de fecha 23 d octubre de 2001, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, por haber sido interpuesto de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia; **Tercero:** Rechaza, en cuanto al fondo el indicado recurso y en consecuencia confirma, en todas sus partes la sentencia recurrida; **Cuarto:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente propone los siguientes medios de casación, **Primer Medio:** Falta de ponderación de las pruebas que sirvieron de base a la sentencia apelada; **Segundo Medio:** Falta de motivación en derecho del fallo y justificación general de los artículos 6734 y siguientes sin especificación; **Tercer Medio:** distorsión de los hechos en cuanto al fondo sobre el pago efectuado; **Cuarto Medio:** Mala aplicación de la ley en referencia al artículo 713 del Código Civil;

Considerando, que en el desarrollo de sus cuatro medios de casación, los cuales se reúnen para su examen por convenir a la solución del caso, la recurrente alega en síntesis, que la Corte a-qua no ponderó el elemento principal que dió origen a la declaratoria de la falsa subasta, preocupándose sólo por la forma y no por el fondo del proceso; que la certificación que fue emitida, por error no hacía constar todos los elementos del pago del precio de la adjudicación, por lo que no debió procederse a la declaración de la falsa subasta; que si bien es cierto que no se observó en cuanto a la forma el pago, al persigiente se le pagó la totalidad de sus créditos más los gastos y honorarios aprobados por el tribunal, y luego en virtud del requerimiento hecho por el embargado en cuanto a su excedente, se pagó la totalidad tomando en consideración el artículo 740 del Código de Procedimiento Civil; que dicha Corte no motivó debidamente su decisión, sino que se limitó a justificar el fallo por ante ella impugnado sin dar sus consideraciones de derecho; que de ninguna manera se

puede negar el pago total de la adjudicación, y si la forma de pago no fue observada fue debido a la oposición que hiciera el propietario del excedente, que según el artículo 740 antes mencionado, lo es el deudor embargado, situación que la Corte no ponderó; que ésta hace una mala aplicación del artículo 713 del Código de Procedimiento Civil, puesto que el pago del crédito del persigiente fue depositado totalmente en la Secretaría del Tribunal en principal y honorarios aprobados, por lo que el persigiente no tiene ningún reclamo legal de su crédito;

Considerando, que la Corte a-qua en su decisión sostuvo que la recurrente Ana Lupe Cabrera Arias, adjudicataria en el proceso de embargo inmobiliario llevado por la Financiera de Crédito Inmobiliario, C. por A., contra el señor Adriano Medrano Grullón, deudor, no cumplió con los preceptos legales establecidos en el artículo 713 del Código de Procedimiento Civil; que tal como lo entendiera el juez de primer grado, las condiciones de la adjudicación se rigen por el cuaderno de cargas y condiciones, por lo que no podía la adjudicataria dividir la suma a pagar entre el persigiente y el deudor embargado, contraviniendo así, los preceptos legales; que, continua argumentando dicha Corte, ninguna disposición legal permite al adjudicatario, entregar el remanente del precio de la venta directamente al embargado, por lo que procedió a hacer suyos los motivos del tribunal de primer grado y en consecuencia rechazar el recurso ante ella interpuesto;

Considerando, que el artículo 713 del Código de Procedimiento Civil establece: “la sentencia de adjudicación no se entregará al adjudicatario sino a cargo de que presente al secretario la constancia de haber satisfecho el saldo de las costas ordinarias del procedimiento y la prueba de que ha cumplido las condiciones del pliego que sirvió de base a la adjudicación y que deban ejecutarse antes de la entrega. La constancia del pago y los documentos justificativos quedarán anexos al original de la sentencia y se copiarán a renglón seguido de ésta. Si el adjudicatario dejare de hacer estas justificaciones, dentro de los diez días siguientes al de la adjudicación, se le apremiará por vía de la falsa subasta, como se dirá después, sin perjuicio de las demás vías de derecho”;

Considerando, que de la simple lectura del artículo precedentemente transcrito se infiere que la causa de la falsa subasta se reduce exclusivamente a la inejecución total o parcial de las obligaciones impuestas al adquirente en el pliego de condiciones, por lo que, mal podría dicho adquirente, habiéndose allí establecido la forma en la que debía realizarse el pago del precio de la adjudicación, una vez concluida la misma, hacerlo de forma distinta a la establecida, dividiendo, en este caso, la forma de pago; que aceptar esta situación sería permitir al adquirente modificar a su antojo las prerrogativas que la ley pone en beneficio exclusivo del persigiente;

Considerando, que ha sido juzgado, además, que la falta de consignación del precio, cuando le es requerida al adjudicatario en virtud de una de las cláusulas del pliego de condiciones, es causa de falsa subasta, por lo que, al comprobar los tribunales del fondo, la inejecución de la obligación asumida por el adjudicatario en cuanto al precio de la

adjudicación y en esa virtud ordenar la reventa por causa de falsa subasta, actuaron conforme a derecho, sin incurrir en las violaciones denunciadas por el recurrente, razón por la cual procede rechazar los medios de casación examinados, y con ello el presente recurso;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ana Lupe Cabrera, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 19 de abril de 2007, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor del Dr. F. A. Martínez Hernández, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 11 de marzo de 2009, años 166° de la Independencia y 146° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do