

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 14 de junio de 1994.

Materia: Civil.

Recurrente: Banco Nacional de la Construcción, C. por A. (Banaco).

Abogado: Dr. Plinio A. Jacobo P.

Recurrida: Industrias Caribeñas, C. por A.

Abogado: Dr. F. A. Martínez Hernández.

*Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.*

#### **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 y Napoleón R. 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 **24 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Banco Nacional de la Construcción, C. por A. (Banaco), institución organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, especialmente de acuerdo con la Ley núm. 171, sobre los Bancos Hipotecarios de la construcción, con su domicilio social en la primera planta del edificio Doña Carmen, ubicado en la avenida Alma Matter esquina Pedro Henríquez Ureña, de esta ciudad, debidamente representada por su presidente Lcdo. Hugo Guilliani Cury, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 27491, serie 18, domiciliado y residente en esta ciudad; a través de su abogado Dr. Plinio A. Jacobo P. titular de la cédula de identificación personal núm. 49890 serie 31, con estudio profesional abierto en el domicilio de su representada.

En este proceso figura como parte recurrida Industrias Caribeñas, C. por A., compañía de comercio constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República, con domicilios y oficinas ubicadas en el km. 7 ½ de la carretera Mella, urbanización Los Trinitarios, de esta ciudad y oficinas provisionales en la avenida San Martín núm. 2, esquina 27 de Febrero, debidamente representada por el señor Juan Ramón Gómez Díaz; por conducto del Dr. F. A. Martínez Hernández, con estudio profesional abierto en la calle Fabio Amable Mota del ensanche Naco, de esta ciudad.

En este proceso figura como Interviniente voluntario la Compañía Dominicana de Teléfonos, C por A., (Codetel) entidad comercial y de servicios de utilidad pública, organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social y principal establecimiento en la avenida Abraham Lincoln núm. 1101, de esta ciudad, debidamente representada por su vicepresidente administrativo Celso N. Thompson, titular de la cédula de identificación personal núm. 72954 serie 1ra. Domiciliado y residente en esta ciudad, por mediación de sus abogados Lcdos. Francisco Alvarez Valdez, Mary Fernández, Roberto Rizik Cabral y Dra. Vanesa Dhimes Haleby, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-0084616-1, 001-0083380-1, 001-0098751-0 y 001-0768066-2, con estudio profesional abierto en la calle Elvira de Mendoza núm. 51, Zona Universitaria de esta ciudad.

Contra la sentencia del expediente civil núm. 265-89, dictada por La Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en fecha 14 de junio de 1994, cuyo dispositivo copiado textualmente,

dispone lo siguiente:

*Primero: Declara regular y válido el recurso de apelación interpuesto por Industrias Caribeñas, C. por A., en contra de la sentencia No. 1496 del 11 de abril de 1989 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; Segundo: Revoca en todas sus partes la sentencia recurrida y en consecuencia anula la sentencia número 5026 del 17 de noviembre de 1978 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que declaró adjudicatario al Banco Nacional de la Construcción, S. A., de una porción de terreno de 38,700 metros cuadrados dentro de la parcela No. 115-Reformada del Distrito Catastral Número 6, del Distrito Nacional y sus mejoras, en perjuicios de Industrias Caribeñas, C por A., por las razones y motivos precedentemente señalados en esta sentencia; Tercero: Condena al Banco Nacional de la Construcción, S. A., al pago de las costas en beneficio y distracción de la Lic. María Duquela Cano quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de fecha 12 de agosto de 1994, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 2 de septiembre de 1994, mediante el cual la parte recurrente plantea sus medios de defensa; c) el memorial de intervención del 1 de diciembre de 1994; d) el dictamen del procurador general adjunto, Efraín Pérez Duluc, de fecha 20 de octubre del año 1994, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 8 de marzo de 1995, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; en presencia de los abogados las ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en esta decisión por estar de licencia médica; el magistrado Samuel Arias Arzeno presentó formal inhibición, por haber sido abogado de una de las partes.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Banco Nacional de la Construcción, C por A., (Banaco), como parte recurrida Industrias Caribeñas, C por A., y como interviniente voluntario la Compañía Dominicana de Teléfonos, C por A., El estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, permite verificar que: (a) el Banco Nacional de la Construcción, S. A., (Banaco) inició un procedimiento de embargo inmobiliario, abreviado conforme a la Ley núm. 6186 sobre Fomento Agrícola, contra Industria Caribeña, C por A., en cuyo curso fueron decididos varios incidentes, culminando con la sentencia de adjudicación núm. 5026 del 17 de noviembre de 1978, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que declaró adjudicatario del inmueble a la persiguiendo; (b) la embargada demandó la nulidad de la sentencia de adjudicación, litis que fue rechazada por el tribunal del embargo mediante sentencia núm. 1496 del 11 de abril de 1989; (c) que este fallo fue recurrido en apelación por la embargada, y la corte *aquasegún* el fallo ahora impugnado en casación revocó la decisión y acogió la demanda primigenia, declarando la nulidad de la sentencia de adjudicación.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **primero:** motivos erróneos. Contradicción de motivos; **segundo:** falta de base legal; **tercero:** Violación al artículo 715 del Código de Procedimiento Civil; **cuarto:** desconocimiento de los artículos 153, 155 y 156 de la Ley 6186; **quinto:** desconocimiento de los artículos 691 del Código de Procedimiento Civil y 156 de la Ley 6186; **sexto:** desconocimiento del artículo 17 de la Ley 821; **séptimo:** falsos motivos y contradicción de motivos; **octavo:** errónea interpretación del artículo 712 del Código de Procedimiento Civil; **noveno:** Insuficiencia de motivos; **décimo:** violación de los artículos 378 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; **décimo primero:** falta de base legal. Violación al artículo 1244 del Código Civil; **décimosegundo:**

falsos motivos. Desconocimiento de la Ley 6186; **décimo tercero:** falta de base legal. Violación a los artículos 5 del Código Civil y 706 del Código de Procedimiento Civil; **décimo cuarto:** violación a las reglas de la apelación; **décimo quinto:** motivos erróneos.

La parte recurrida solicita que se rechace el recurso, defendiendo la sentencia con los siguientes argumentos resumidos: (a) que para la fecha de la decisión impugnada el tribunal de tierras de jurisdicción original había decidido la cancelación del certificado de títulos a nombre de Banaco por haber sido expedido por el registro de títulos sin que se cumplieran los requisitos legales; (b) que si bien la ley 6186 no exige la suscripción de una instancia para la fijación de la audiencia en que habrá de conocerse la subasta, el artículo 49 de la ley de organización judicial, al atribuir las funciones de los jueces de primera instancia, prescribe que son iguales a los de los presidentes, tales como proveer los autos de procedimiento y fijar las audiencias, lo cual no se cumplió en la adjudicación; (c) que el secretario del tribunal del embargo debe levantar un acta del depósito del pliego de condiciones, a fin de que se establezca expresamente la fecha del depósito pues según los tratadistas este es el acto más importante del procedimiento; (d) que es obligación para el tribunal leer en audiencia pública el pliego de condiciones como forma principal del sistema de publicidad que conlleva el procedimiento de embargo inmobiliario; (e) que los motivos de la sentencia son serios, precisos, especiales y pertinentes y que al decidir como hizo, la corte actuó conforme con la ley.

A propósito del recurso de casación, la Compañía Dominicana de Teléfonos, C por A., (Codetel) intervino de manera voluntaria, en condición de compradora y ocupante del inmueble adjudicado, solicitando la casación de la decisión sustentándose en los medios siguientes: **primero:** violación a la ley por: **(a)** Violación de la Ley por falsa aplicación de los artículos 718, 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, así como del artículo 159 de la Ley No. 6186, del 12 de febrero de 1963; **(b)** violación de la Ley por falsa aplicación del artículo 17 de la Ley de Organización Judicial No. 9821, de 21 de noviembre de 1927, y sus modificaciones; **(c)** violación a la ley por falsa aplicación del artículo 158 de la Ley No. 6186, del 12 de febrero de 1963; **(d)** violación d la ley por falsa aplicación del artículo 712 del Código de Procedimiento Civil; **(e)** violación de la ley por falsa aplicación de los artículos 141 y 712 del Código de Procedimiento Civil; **(f)** violación de la ley por falsa aplicación del artículo 712 del Código de Procedimiento Civil; **(g)** violación de la ley por falsa aplicación del artículo 712 del Código de Procedimiento Civil; **(h)** violación de la ley por falsa aplicación del artículo 713 del Código de Procedimiento Civil; **(i)** violación de la ley por falsa aplicación del Código de Procedimiento Civil; **(j)** violación de la ley por falsa aplicación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **(k)** violación de la ley por falsa aplicación de los artículos 158 de la Ley No. 6186 y 694 del Código de Procedimiento Civil; **(l)** violación de la ley por falsa aplicación del artículo 706 del Código de Procedimiento Civil; **(m)** violación de la ley por falsa aplicación del artículo 708 del Código de Procedimiento Civil; **segundo:** desnaturalización de los hechos (documentos).

La parte recurrida sostiene que la intervención voluntaria sometida a esta corte de casación es extemporánea y únicamente persigue agregar medios nuevos que no fueron articulados en el memorial de casación, además de que el interviniente no posee el carácter de tercer adquirente de buena fe, por lo que debe ser declarado inadmisibile.

Sobre la inadmisibilidad propuesta, es preciso señalar que mediante sentencia de fecha 21 de diciembre de 1994, esta sala admitió la intervención voluntaria sometida a propósito del recurso de casación que ocupa nuestra atención de manera que los presupuestos de admisibilidad han sido juzgados, amén de que una parte de los argumentos enarbolados por la recurrida en casación comportan medios de defensa al fondo con relación a dicha acción en intervención, por consiguiente se desestiman las conclusiones incidentales bajo escrutinio.

En su décimo cuarto medio de casación, valorado en primer lugar por resultar útil a la solución que se dará del caso la parte recurrente alega que la corte a qua incurrió en violación a las reglas de la apelación, puesto que la alzada está en la obligación de conocer los asuntos tal como le son planteados al juez de primer grado, por tanto el límite de su apoderamiento lo era el conocimiento de la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación; sin embargo la alzada cometió un exceso de su apoderamiento al juzgar los

defectos de las decisiones que juzgaron las demandas incidentales en el curso del procedimiento de embargo inmobiliario e inclusive sostiene que las nulidades cometidas en los actos de procedimiento y en la sentencia de adjudicación podrán ser invocadas en todo estado de causa y con la interposición de una acción principal en nulidad, situación que se aparta de los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil que establecen a pena de caducidad, el tiempo en que deben ser propuestos los medios de nulidad para el procedimiento de embargo inmobiliario de derecho común y que son supletorias en lo necesario, al procedimiento establecido en la ley 6186.

Sobre el aspecto señalado la alzada hace constar: *Que en el expediente de la corte también reposan copias certificadas de varias sentencias dictadas por la Cámara Civil y comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, tres con la misma fecha del 17 de noviembre de 1987, día fijado para la venta en pública subasta del inmueble embargado a Industrias Caribeñas, C. Por A., por Banaco, relativas a: a) sentencia civil No. 5024 del 17 de noviembre de 1987, rechaza la demanda incidental en nulidad del pliego de condiciones interpuesta por Industrias Caribeñas C. por A., por acto del 12 de noviembre de 1987, instrumentado por Francisco Javier Benzan (☉) b) sentencia civil No. 5025 del 17 de noviembre de 1987, que rechaza la demanda incidental en nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario interpuesto por Industrias Caribeñas, C por A., según acto del 6 de noviembre de 1987 (☉) c) sentencia civil No. 5026 del 17 de noviembre de 1987, contentivo de rechazo de incidente a fines de recusación contra el juez de la Cámara Civil citada y de instancia a fines de plazo de gracia que había sido interpuesta por Industrias Caribeñas, C por A., y en esa misma sentencia se le adjudicó el inmueble embargado al persigiente Banco Nacional de la Construcción, S. A., (Banaco) (☉)*

Posteriormente en cuanto al fondo de la litis la alzada determinó *que existía un error material en el plazo de vencimiento de la obligación en el cual se consignó de forma incorrecta como de 13 meses cuando lo correcto era 3 meses, en el certificado de títulos duplicado del acreedor, lo cual debía ser corregido antes iniciado el procedimiento de embargo inmobiliario, por lo que al contener el certificado de títulos este yerro, resultaba insuficiente para ejecutar el embargo; también sostuvo la alzada que no consta en el expediente una instancia de parte del Banco Nacional de la Construcción, S. A., solicitando al presidente o secretario de la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional la fijación de la audiencia para efectuar la venta en pública subasta y de la lectura del pliego de condiciones que se ejecuta en la misma fecha; que en el pliego de condiciones depositado no consta la firma del secretario ni la fecha de recepción; que en el edicto publicado en el periódico se indica que el pliego de condiciones fue depositado en el tribunal sin indicar la fecha del depósito lo que evidencia el incumplimiento por parte del persigiente del artículo 150 de la Ley 6186; que tales incumplimientos procesales están sancionados con la nulidad.*

Continúa la alzada en sus consideraciones siguientes señalando que estos hechos fueron conocidos por el juez del embargo al serle sometidas varias demandas incidentales en curso del proceso de embargo inmobiliario y pasa a analizar la legalidad de las sentencias descritas en el numeral (8) de las presentes consideraciones para culminar, en estos aspectos, acreditando como válidas las mociones contenidas en las demandas incidentales que fueron rechazadas por el juez del embargo, estableciendo *que evidentemente, el incumplimiento de formalidades en el procedimiento de embargo inmobiliario y la violación al pliego de condiciones y a la Ley 6186 del 12 de febrero de 1963 y sus modificaciones a los artículos del código de procedimiento civil, está sancionado con la nulidad, con la sentencia con vicios y desnaturalizaciones y el subsecuente desalojo le causan un perjuicio y un agravio a Industrias Caribeñas, C por A., por que debe ser admitido el recurso de apelación, la revocación de la sentencia y consecuentemente, la nulidad de la adjudicación.*

A este punto, es evidente que, la controversia legal sometida a casación resulta la determinación de si la corte, podía decretar la nulidad de la adjudicación, en virtud del efecto devolutivo que comporta el recurso de apelación, tomando como base argumentos tendentes a atacar decisiones que juzgaron por la vía incidental nulidades de forma y fondo del procedimiento de embargo inmobiliario, o si la decisión así emanada incurre en un exceso por parte de la jurisdicción apoderada.

En el contexto que aquí se genera conviene resaltar, que partiendo de la concepción jurisprudencial constituyen incidentes del embargo inmobiliario toda contestación, de forma o de fondo, originada en este procedimiento, de naturaleza a ejercer una influencia necesaria sobre su marcha o su desenlace. Es preciso hacer constar, además, que la construcción lógica del proceso del embargo inmobiliario impone al juez de la subasta sanear, antes de decidir si procede o no a la adjudicación, toda cuestión incidental en aras de garantizar y tutelar adecuadamente todo cuanto concierne a los medios propuestos en contra del procedimiento de embargo; de no ser así se estaría vulnerando el principio de acceso a la defensa de los que impulsan acciones de esa naturaleza.

En esa misma línea de pensamiento los incidentes que se susciten con ocasión de un procedimiento de embargo abreviado serán instruidos, juzgados y fallados de acuerdo con el procedimiento de derecho común, salvo los reparos al pliego de condiciones para los cuales el artículo 159 de la Ley 6186 de 1963, establece un procedimiento particular; de manera que ante la existencia de demandas incidentales en curso de un procedimiento abreviado, deben ser observados estos presupuestos, empero, para juzgar la nulidad de la sentencia de adjudicación dimanada de uno de estos procesos sumarios, las causales deben distintas a las previamente juzgadas en las vías incidentales.

El examen de la sentencia, pone de manifiesto que para justificar la nulidad de la sentencia de adjudicación la corte se sustentó en alegadas irregularidades cometidas en el curso del procedimiento de embargo inmobiliario, antes de adjudicarse el inmueble embargado, cuestiones que dicho sea de paso, fueron objeto de juicio por el juez del embargo cuyas pretensiones rechazó; procediendo la corte a efectuar un juicio de legalidad contra las sentencias que decidieron los incidentes sin estar apoderada de un recurso de apelación en su contra; cabe puntualizar además que dichos fallos, tampoco podían ser objeto de juicio ante la alzada por prohibirlo en la misma normativa contenida en el artículo 148 de la Ley núm. 6186 de 1963 que rige el procedimiento de embargo inmobiliario abreviado, como el de la especie.

Cabe destacar que el proceso de ejecución inmobiliaria está compuesto de una sucesión de actos que deben intervenir en el orden y plazos previstos a pena de nulidad por el Código de Procedimiento Civil, proceso que culmina con la sentencia de adjudicación y con ella cesa la posibilidad de demandar las nulidades del procedimiento de embargo inmobiliario; que las vías incidentales se encuentran estrictamente reguladas para que se realicen ya sea antes o después de la lectura del pliego de condiciones o de la publicación por primera vez del edicto que anuncian la venta; según se trate de ejecución forzosa de derecho común o abreviado, siendo este último el caso aplicable, de manera que, los argumentos que justificarían una demanda incidental en nulidad de título que sirvió de base al procedimiento ejecutorio en modo alguno pueden plantearse como causa de nulidad de la sentencia de adjudicación.

En contraposición a la postura de la alzada, ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala que, el éxito de la acción principal en nulidad de sentencia de adjudicación en un procedimiento de embargo inmobiliario, dependerá de que se aporte la prueba de que el persiguiendo ha empleado maniobras dolosas o fraudulentas, que impliquen dádivas, promesas o amenazas, con el propósito de descartar licitadores o afectar la transparencia en la recepción de pujas o que el demandante establezca que un vicio de forma ha sido cometido al procederse a la subasta, tales como: la omisión relativa a la publicidad que debe preceder a la subasta, prevista en los artículos 702 y 704 del Código de Procedimiento Civil o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del referido código procesal, cuestiones cuya valoración omitió ponderar la corte *a qua*, por lo que la sentencia impugnada contiene visos de ilegalidad.

En tales atenciones, la alzada incurrió en los vicios denunciados respecto a los puntos evaluados; por vía de consecuencia, procedente casar el fallo impugnado, sin necesidad de hacer mérito de los demás aspectos y medios de casación invocados en el memorial.

En cuanto a la intervención voluntaria, en la especie es accesoria puesto que se limita a apoyar las pretensiones de la recurrente, de manera que como esta tiene de propósito la casación de la decisión y

esta ha sido decretada conforme a lo ante dicho, no ha lugar a hacer méritos en relación al fondo de sus pretensiones.

El artículo 20 de la Ley 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casación establece que cuando la casación se funde en que la sentencia contra la cual se interpuso recurso de apelación no estaba sujeta a este recurso así como también cuando sea pronunciada por contradicción de fallo o en cualquier otro caso que la casación no deje cosa alguna por juzgar, no habrá envío del asunto; en la especie, los aspectos juzgados por la corte relativos a las vías incidentales del embargo inmobiliario, escapaban al recurso de apelación en virtud del artículo 148 de la Ley núm. 6186 sobre Fomento Agrícola, que rigió el procedimiento de expropiación forzosa.

De conformidad con el artículo 65 de la Ley núm. 3726 de 1953 sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil, procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas.

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, los artículos 1, 2, 4, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, artículo 168 y 169 de la Ley 189-11 del 16 de julio de 2011.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** CASA por vía de supresión y sin envío la sentencia del expediente civil núm. 265-89, dictada por La Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en fecha 14 de junio de 1994, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Dr. Plinio A. Jacobo P., abogado de la parte recurrente quien afirma haberlas avanzado.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Napoleón Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.