

---

Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 17 de noviembre de 2014.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Adriana Miguelina Medrano Álvarez y Amalfi Adriana Medrano Martínez.
Abogada:	Licda. Emilia Díaz Sena.
Recurrido:	Team Builderss Corporation, S. R. L.
Abogados:	Licdos. Rafael R. Dickson Morales, Gilbert A. Suero Abreu, Rolando de Peña García y Licda. Laura Álvarez Félix.

*Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.*

#### **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 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 Adriana Miguelina Medrano Álvarez y Amalfi Adriana Medrano Martínez, dominicanas, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1285489 (sic) y 001-03212222-6, domiciliadas y residentes en el Distrito Nacional, representadas por la Licda. Emilia Díaz Sena, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0547822-6, con estudio profesional abierto en la calle Costa Rica núm. 68, ensanche Ozama, Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

En el presente proceso figura como parte recurrida Team Builderss Corporation, S. R. L., sociedad constituida y organizada de conformidad con las leyes dominicanas, con registro nacional de contribuyente (RNC) núm. 1-30-16725-7, con domicilio principal en la avenida Sarasota núm. 39, torre Sarasota Center, piso II, suite núm. 212, Bella Vista, Distrito Nacional, representada por Altagracia I. Morales Valdez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0526560-7, domiciliada en el Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Rafael R. Dickson Morales, Gilbert A. Suero Abreu, Laura Álvarez Félix y Rolando de Peña García, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1339882-0, 001-1297444-9, 001-1872961-5 y 001-1840264-3, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la oficina de abogados Dickson Morales, ubicada en la avenida Sarasota núm. 39, torre Sarasota Center, piso II, suite núm. 210, sector Bella Vista, Distrito Nacional.

Contra la sentencia núm. 068/2014, dictada en fecha 17 de noviembre de 2014, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**Primero:** RECHAZA el incidente de inadmisibilidad del recurso de apelación, invocada por la entidad Team Builders Corporation SRL, respecto a la decisión in voce de fecha 20 de junio de 2014 de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional interpuesto por las señoras Amalfi Adriana Medrano Martínez y Adriana Miguelina Medrano Álvarez, mediante el Acto No. 844/14, de fecha 1 de julio de 2014, del ministerial Juan Matías Cárdenes. **Segundo:** DECLARA válido

en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por las señoras Amalfi Adriana Medrano Martínez y Adriana Miguelina Medrano Álvarez respecto a la decisión in voce de fecha 20 de junio de 2014 de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, relativo al embargo inmobiliario perseguido por la entidad Team Builders Corporation, SRL; por haber sido hecho acorde a la materia. **Tercero:** En cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de Apelación interpuesto por las señoras Amalfi Adriana Medrano Martínez y Adriana Miguelina Medrano Álvarez, por improcedente y mal fundado; y CONFIRMA la decisión in voce de fecha 20 de junio de 2014 de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, relativa a la lectura de pliego de condiciones por reventa de embargo inmobiliario perseguido por la entidad Team Builders Corporation SRL. **Cuarto:** DISPONE la ejecución provisional y sin fianza de esta sentencia, no obstante recurso. Y COMPENSA pura y simplemente las costas del proceso por haber sucumbido ambas partes.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**(A)** En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 12 de diciembre de 2014 mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa de fecha 27 de enero de 2015, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) dictamen de la procuradora adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 26 de abril de 2015, en 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 25 de noviembre de 2015 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrida.

**(C)** En la deliberación y fallo del presente recurso de casación no participó el Magistrado Blas Rafael Fernández Gómez en virtud de que figura en la sentencia impugnada.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Adriana Miguelina Medrano Álvarez y Amalfi Adriana Medrano Martínez y, como parte recurrida Team Builders Corporation, S. R. L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refieren es posible establecer lo siguiente: **a)** En ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario iniciado por el Banco de Crédito Inmobiliario, S. A., en perjuicio de Adriano Medrano Grullón, resultó adjudicataria la licitadora Ana Lupe Cabrera Arias, conforme se hizo constar en la sentencia de fecha 1 de agosto de 2001, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **b)** la persiguierte requirió que la adjudicataria fuera declarada falsa subastadora y en el curso del proceso, el crédito fue cedido a la empresa Team Builders Corporation, S. R. L., lo cual fue notificado a Amalfi Adriana Medrano Martínez y Adriana Miguelina Medrano, continuadoras jurídicas del perseguido original, mediante acto núm. 237-2012, de fecha 5 de marzo de 2012; **c)** en fecha 23 de mayo de 2014, mediante auto núm. 140, fue fijado el día 20 de junio de 2014, para la lectura del pliego de condiciones reparado en ocasión de la reventa por falsa subasta, disponiéndose *in voce* el rechazo de la solicitud de declaratoria de mal perseguida de la audiencia, librándose acta de no existencia de reparos al pliego de cargas, cláusulas y condiciones, dando por leído el mismo y fijando fecha para la venta; **d)** las hoy recurrentes apelaron la referida decisión, recurso de apelación que fue rechazado por los motivos dados en el fallo ahora impugnado en casación.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** violación al artículo 735 del Código de Procedimiento Civil dominicano; **segundo:** violación al debido proceso de ley establecido en la ley núm. 764-1944, artículos 735 y 691 del Código de Procedimiento Civil; **tercero:** violación a la Constitución en sus artículos 68 y 69 que consagran una tutela judicial efectiva a favor del instanciado y una garantía efectiva al debido proceso; **cuarto:** violación al sagrado derecho de defensa de los instanciados.

En un aspecto del primer, segundo y cuarto medios de casación, analizados en conjunto por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente aduce que la corte en el fallo impugnado ratificó la

sentencia *in voce* de fecha 20 de junio de 2014, que permitió una audiencia para lectura de pliego de condiciones lo cual no es posible en ocasión de una reventa por falsa subasta, pues, transgrede la Ley núm. 764 de 1944, que modifica los artículos 735 y 691 del Código de Procedimiento Civil.

En su defensa aduce la parte recurrida que la recurrente expone la violación al artículo 735 del Código de Procedimiento Civil y sin embargo no aporta los elementos de derecho y precedentes judiciales que sostengan su crítica y respondan a sus pretensiones.

El examen del fallo impugnado deja en evidencia que la corte consideró válida la audiencia de lectura de pliego de cargas, cláusulas y condiciones en ocasión de la reventa por falsa subasta, en razón de que este incluyó la modificación en el precio de la primera puja conforme fue previamente aprobado por dicho tribunal mediante sentencia núm. 989, de fecha 3 de noviembre de 2010, por lo que era sano al procedimiento celebrar una audiencia para su lectura para que posibles licitadores conozcan de la referida variación, máxime cuando la audiencia de lectura no causa ningún agravio sino que es de buena justicia.

El procedimiento de la falsa subasta es una forma particular de acción resolutoria que aniquila retroactivamente la sentencia de adjudicación y pone otra vez en venta el inmueble si el adjudicatario no cumple con las obligaciones que le incumben. Este tiende a sancionar la falta cometida por el falso postor, cuyo derecho de propiedad se extingue respecto del inmueble adjudicado.

De conformidad con el artículo 733 del Código de Procedimiento Civil, en caso de que el adjudicatario no ejecutare las cláusulas de la adjudicación, se venderá el inmueble por falsa subasta a su cargo. En virtud de la certificación expedida por la secretaria del tribunal que prevé el artículo 734 del mismo código o sin esta, si la falsa subasta se promueve después de entregada la sentencia de adjudicación, el tribunal ordenará la reventa, para que tenga lugar en el plazo no mayor de treinta días, debiendo el abogado del persigiente de la falsa subasta publicar en un periódico un anuncio indicando la fecha fijada por el tribunal, los nombres y la residencia del falso subastador, el importe de la adjudicación y la indicación de que la nueva subasta se hará de acuerdo con el antiguo pliego de condiciones.

En la especie, al ordenarse la reventa por falsa subasta, contrario a lo validado por la corte en el aspecto del fallo impugnado, no es posible retrotraer el procedimiento a la fase de lectura del cuadernillo de cargas, cláusulas y condiciones, aunque aparentemente sea de buena administración de justicia, en tanto que las reglas de la falsa subasta están expresamente fijadas por el legislador en el artículo 733 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, por lo que debe limitarse el juez a verificar la procedencia de la solicitud, y si ha lugar, fijar fecha para la reventa. Por lo expuesto procede casar el fallo impugnado, conforme se hará constar en el dispositivo.

De conformidad con el artículo 20 de la indicada Ley sobre Procedimiento de Casación, en caso que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

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, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrida al pago de dichas 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; 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, 5, 6, 11, 13, 15, 65 y 66 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; artículos 733, 734, 735, 736, 737 y 738 del Código de Procedimiento Civil:

#### FALLA

**PRIMERO:** CASA la sentencia núm. 068/2014, dictada en fecha 17 de noviembre de 2014, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y,

para hacer derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrida al pago de las costas procesales en favor y provecho de la Lcda. Emilia Díaz Sena, quien afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estevez 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.