

---

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 25 de noviembre de 2009.

Materia: Civil.

Recurrente: Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (Banaci).

Abogados: Dr. Delfín Antonio Castillo Martínez y Licda. Gisela Reynoso Estévez.

Recurrido: Freddy Enrique Peña.

Abogado: Lic. Freddy Enrique Peña.

*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, Samuel Arias Arzeno y Napolen Estévez Lavandier, 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.º de la Independencia y año 156.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), continuador jurídico de Financiera de Crédito Inmobiliario, S. A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con asiento social en la avenida Leopoldo Navarro número 53 de esta ciudad, legalmente representada por el Dr. Delfín Antonio Castillo Martínez y la Licda. Gisela Reynoso Estévez, titulares de las cédulas de identidad y electoral números 001-0879735-8 y 001-0645721-1, con estudio profesional abierto en la avenida Leopoldo Navarro, número 53 de esta ciudad.

En este proceso figura como recurrido, Freddy Enrique Peña, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-0372292-2, quien actúa en su propio nombre y representación, con su estudio profesional en la avenida Pasteur número 13, sector Gascue de esta ciudad.

Contra la sentencia civil número 704-2009 dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional en fecha 25 de noviembre de 2009, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor FREDDY ENRIQUE PEÑA, mediante acto no. 480/2007, de fecha once (11) de mayo de 2007, del ministerial Fernando Frías de Jess, ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 00240/07, relativa al expediente No. 035-2006-00696, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecho de conformidad con la ley; **SEGUNDO:** ACOGE en parte, en cuanto al fondo, el recurso de apelación, en consecuencia, REVOCA el ordinal segundo de la sentencia recurrida y CONFIRMA en los demás aspectos, por los motivos ut supra enunciados;

**TERCERO:** CONDENA a BANCO DE AHORRO Y CRÉDITO INMOBILIARIO, S.A. (BANACI), al pago de las costas del procedimiento en provecho del LCDO. FREDDY E. PEÑA, abogado, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad.

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

(A) En el expediente constan depositados los documentos siguientes: **a)** el memorial de casación de fecha 17 de diciembre de 2009, mediante el cual la parte recurrente invoca su medio de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 4 de enero de 2010, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Bujes Acosta, de fecha 22 de febrero de 2010, 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 7 de julio de 2014, 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; a la indicada audiencia no comparecieron los abogados de las partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no suscribe en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y lectura; en ese sentido, el magistrado Justiniano Montero Montero tampoco participó en la deliberación y fallo del presente recurso debido a que se inhibió por una de las causas autorizadas por la Ley y dicha inhibición fue aprobada por el pleno de esta Sala.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como recurrente, Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), y como recurrido, Freddy Enrique Peña; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere es posible establecer lo siguiente: a) la recurrente inició un procedimiento de embargo inmobiliario en perjuicio de Luis Antonio Oviedo Cordero y Milagros Esther Saldaña Carvajal en virtud del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional adjudicó el inmueble embargado a Freddy Enrique Peña mediante sentencia dictada el 8 de noviembre de 2006; b) Simón Bolívar Díaz García realizó una puja ulterior en el indicado proceso, la cual fue admitida mediante auto del 4 de diciembre de 2006; c) el 26 de enero de 2007, el sobrepujante desistió de la puja ulterior mediante instancia depositada ante el tribunal apoderado; d) dicha jurisdicción celebró una audiencia el 2 de febrero de 2007 en la que el adjudicatario concluyó solicitando que se declare desierta la puja ulterior, que sea ratificada la sentencia de adjudicación dictada a su favor y que se ordene el pago del completivo del precio a su cargo, mientras que la persigiente concluyó solicitando el aplazamiento de la audiencia en virtud de que estaba en un proceso de negociación con los embargados; e) en fecha 9 de abril de 2007, el tribunal apoderado dictó la sentencia n.º. 240/07, mediante la cual libró acta del desistimiento del pujante ulterior y rechazó las pretensiones del adjudicatario.

En el contenido de la sentencia impugnada también consta que: a) en fecha 4 de mayo de 2007, la persigiente desistió del procedimiento de embargo en virtud de que los embargados saldaron el crédito ejecutado y autorizó la cancelación de la hipoteca inscrita a su favor; b) la sentencia n.º. 240/07, que libró acta del desistimiento del sobrepujante y rechazó las pretensiones del adjudicatario fue apelada por este último invocando a la alzada que la adjudicación pronunciada a su favor recobró todos sus efectos jurídicos por efecto del desistimiento de la puja ulterior, que el juez de primer grado rechazó sus pretensiones haciendo una errada aplicación del artículo 710 del Código de Procedimiento Civil al considerar que el hecho de aprobarse una puja ulterior hace desaparecer la primera adjudicación y la persigiente retoma el control del procedimiento; c) a su vez, el Banco de Ahorros y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), se

defendi de dicho recurso planteando a la corte que la puja ulterior dej- sin efecto la adjudicacin dictada a favor del apelante y que la persigiente desisti- del embargo estando abierto el proceso iniciado con motivo de esa puja ulterior; d) el tribunal de segundo grado revoc- parcialmente la sentencia apelada en lo relativo al rechazo de las pretensiones del adjudicatario mediante el fallo objeto del presente recurso de casacin.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuacin:

...se trata de un recurso de apelacin contra una sentencia que da acta del desistimiento del pujante ulterior en un proceso de embargo inmobiliario en el cual haba sido declarado adjudicatario el Lic. Freddy Enrique Pea; que la parte recurrente lo que pretende con su recurso es que sea reactivada la sentencia de adjudicacin del inmueble a favor del Lic. Freddy E. Pea por haber desistido el pujante ulterior; que segn la documentacin depositada en el expediente, se verifica que si bien es cierto que el seor Simn B. Daz Garc ha formaliz- instancia solicitando puja ulterior, no menos cierto es que posteriormente dej- sin efecto dicha solicitud al presentar formal desistimiento de la misma, por lo que la sentencia que declara al seor Freddy E. Pea como adjudicatario del inmueble embargado, mantiene su efecto primario, en tal sentido este tribunal entiende pertinente acoger en parte el recurso de apelacin y en consecuencia, revocar el ordinal segundo y confirmar en los dems aspectos la sentencia impugnada...

La recurrente invoca el siguiente medio de casacin: nico: falta de motivos en violacin al artculo 141 del Cdigo de Procedimiento Civil y, adem s, en falta de base legal.

En el desarrollo de su nico medio la recurrente alega que los embargados saldaron su deuda frente a la persigiente mientras se encontraba abierta la puja ulterior que dej- sin efecto la adjudicacin a favor de Freddy Enrique Pea lo que dio lugar al desistimiento del embargo, el cual fue admitido por el juez apoderado del embargo; que la corte *a qua* se limit a resolver el recurso del que estaba apoderado en un solo considerando sin ponderar las conclusiones de la recurrente por lo que incurri- en falta de motivos y falta de base legal.

El recurrido se defiende de dicho medio de casacin alegando que el desistimiento del pujante ulterior fue notificado y aceptado por todas las partes por lo que la adjudicacin pronunciada a su favor recobr- su eficacia jurdica, en consecuencia, la persigiente no tena derecho a negociar con los deudores un derecho de adjudicacin que no le pertenec a.

Conviene sealar que la puja ulterior es una facultad conferida a cualquier persona habilitada para licitar en un proceso de embargo inmobiliario para reabrir la subasta, haciendo una sobrepuja de no menos de un 20% sobre el precio de la primera adjudicacin dentro del plazo de 8 das; esta facultad, regulada por los artculos 708, 709 y 710 del Cdigo de Procedimiento Civil, conlleva la prolongacin del procedimiento de embargo con el objetivo de que se produzca una nueva adjudicacin por un precio mayor.

En ese tenor, esta Sala ha estatuido que el desistimiento manifestado por el persigiente, dejando sin efecto el proceso ejecutorio, tras haberse declarado desierta una puja ulterior admitida es conforme al derecho en razn de que la adjudicacin que tuvo lugar en la primera subasta qued- sin efecto jurdico al haberse acogido la sobrepuja.

En efecto, el derecho de propiedad adquirido por el adjudicatario mientras exista la posibilidad de que se presente una puja ulterior tiene un carcter precario, ya que en caso de admitirse se proceder a una nueva subasta del bien embargado y por este motivo se reconoce que uno de los principales efectos del procedimiento de puja ulterior es la resolucin retroactiva de la primera adjudicacin, reintegrndose la propiedad del inmueble a favor del embargado.

En ese sentido, la doctrina y jurisprudencia del país de origen de nuestra legislacin considera que ante el evento de una puja ulterior la primera adjudicacin es resuelta y sus efectos se remontan al da de

la adjudicación, de modo que el primer comprador sea considerado como que nunca ha sido propietario.

Empero, existen diversas posturas en la doctrina procesalista nacional sobre el momento en que se produce dicha resolución retroactiva, mientras algunos afirman que dicho efecto se produce cuando se presenta la puja, otros defienden que lo que resuelve la primera adjudicación es la nueva adjudicación y no la declaración de la puja ulterior.

Al respecto nuestro Tribunal Constitucional ha considerado que: “el acto de puja ulterior tiene como consecuencia: 1) prolongar el proceso del embargo al producirse la reapertura de la subasta ya realizada en el proceso de primera puja; 2) la declaración del pujante ulterior tiene por efecto hacer caer la adjudicación primaria realizada en el acto de primera puja” por lo que, siguiendo lo establecido por el Tribunal Constitucional debe admitirse que la sola declaración o presentación de la puja ulterior provoca la resolución de la primera adjudicación, independientemente de la suerte de la nueva subasta y, en principio, la mera presentación de la puja despoja al primero de sus derechos al primer adjudicatario.

Sin embargo, en la especie, el sobrepujante desistió de la puja ulterior, sin oposición de ninguna de las partes, eludiendo así la celebración de una nueva subasta y este desistimiento se produjo incluso antes de que la persiguiendo desistiera a su vez del procedimiento de embargo, lo que implica la desaparición de los efectos jurídicos de la sobrepuja como si nunca hubiese existido ya que según el artículo 403 del Código de Procedimiento Civil: “cuando el desistimiento hubiere sido aceptado, implica de pleno derecho el consentimiento de que las cosas sean repuestas de una y otra parte, en el mismo estado en que se hallaban antes de la demanda”, lo que implica que el desistimiento también provoca efectos retroactivos al reponer las cosas en el estado en que se encontraban antes del acto desistido.

Por lo tanto, tal como fue sostenido por la alzada, el abandono de la puja ulterior en estas circunstancias implica necesariamente la puesta en vigor de la situación jurídica previa a su presentación con lo cual la primera adjudicación recobra su eficacia y así ha sido sostenido por esta jurisdicción al juzgar que: “es razonable deducir que el desistimiento de la puja ulterior tuvo por efecto la reinstauración automática de la primera adjudicación, reintegrando en sus derechos a la primera adjudicataria; que en tal situación, el desistimiento ejecutado por el persiguiendo era inválido, no solo porque carecía de objeto, ya que el procedimiento de embargo inmobiliario, en principio, culmina con la sentencia de adjudicación, sino además, porque, una vez reestablecidos los derechos de la adjudicataria, el persiguiendo debía procurar el consenso de la adjudicataria para intentar cualquier desistimiento, ya que se trataba de una parte interesada”.

En consecuencia, la decisión impugnada contiene una relación completa de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que permiten verificar que la corte *a qua* ha hecho una correcta aplicación de la ley y el derecho, por lo que procede desestimar el medio de casación examinado y rechazar el presente recurso de casación.

Procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento conforme a lo establecido en el artículo 65, numeral 1 de la Ley N.º 3726-53, sobre Procedimiento de Casación.

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 N.º 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley N.º 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 N.º 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley N.º 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; 403, 708, 709 y 710 del Código de Procedimiento Civil.

**FALLA:**

**PRIMERO:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), continuador jurídico de Financiera Crédito Inmobiliario, S. A., contra la sentencia civil número 704-2009 dictada el 25 de noviembre de 2009 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Lic. Freddy Enrique Peña, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. 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.