
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelacin de San Cristbal, del 30 de mayo de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Eliodoro Mart  nez Jiménez.

Abogado: Dr. Héctor Rub n Uribe Guerrero.

Recurrido: Créditos San Cristbal, S. R. L.

Abogados: Dra. Rosy F. Bichara Gonz  lez y Dr. Juan Peña Santos.

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 casacin en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzm  n, Distrito Nacional, en fecha **24 de juliode 2020**, ao 177  de la Independencia y ao 156  de la Restauracin, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casacin interpuesto por Eliodoro Mart  nez Jiménez, titularesde las cédulas de identidad y electoral núms.082-004911-5 y 082-0019551-2, domiciliados y residentes en la calle Andrés Brema núm. 25, sector Doña Ana, San Cristbal, quienes tienen como abogados apoderados al Dr. Héctor Rub n Uribe Guerrero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0007358-3, con estudio profesionalabierto en la calle General Cabral núm. 142, apartamento núm. 3, San Cristbal y *ad hoc* en la avenida 27 de febrero núm. 583, edificio Charogman, apartamento 203, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Créditos San Cristbal, S. R. L., entidad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social en el kilmetro 2 de la carretera S  nchez núm. 112, San Cristbal, representada por su gerente, Josefina Beltr  n, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0050804-2, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los doctores Rosy F. Bichara Gonz  lez y Juan Peña Santos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 002-0006168-7 y 002-0008188-3, respectivamente, con estudio profesionalabierto en común en el apartamento núm. 207, segunda planta, edificio núm. 104, de la avenida Constitucin esquina y *ad hoc* en la avenida Bol  ivar núm. 507, Condominio San Jorge, núm. 1, apartamento 202, sector Gascue, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 170-2012, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Cristbal, en fecha 30 de mayo de 2012, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: Declara regular y v  lido en cuanto a la forma el recurso de apelacin interpuesto por los seores BASSA S. MAR حـEZ y ELIODORO MART  NEZ JIM  NEZ, contra la sentencia número 10, de fecha 20 de enero del 2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito

Judicial de San Cristóbal, por haber sido hecho conforme a la ley; SEGUNDO: Rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por los señores BASSA S. MARحEZ y ELIODORO MARTحNEZ JIMÉNEZ, contra la sentencia número 10, de fecha 20 de enero del 2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, en consecuencia Confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; TERCERO: Condena a los señores BASSA S. MARحEZ y ELIODORO MARTحNEZ JIMÉNEZ, al pago de las costas del procedimiento; CUARTO: Comisiona al ministerial David Pérez Méndez, Alguacil de Estrados de la esta Corte para la notificación de la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 9 de octubre de 2012, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 19 de noviembre de 2012, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Bujes Acosta, de fecha 8 de enero de 2013, 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 26 de agosto de 2015, 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 solo compareció la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Eliodoro Martحnez Jiménez y Bassa Susana Marحezzy como parte recurrida Créditos San Cristóbal, S. R. L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: **a)** que en fecha 10 de junio de 2006, las partes recurrentes suscribieron con la parte recurrida un acto de hipoteca convencional, por la suma de RD\$190,000.00, según acto número 57; posteriormente, mediante acto número 45-B, de fecha 17 de julio de 2006, Eliodoro Martحnez Jiménez se declara deudor de la parte recurrida por la suma de RD\$685,800.00; **b)** que en fecha 19 de enero de 2007, mediante acto número 053-2007, la parte recurrida intimó al correcurrente Eliodoro Martحnez Jiménez, al pago de la suma de RD\$441,800.00, en virtud del incumplimiento de pago de los señalados actos notariales, con advertencia de que si incumplía procedería a realizar un procedimiento de embargo inmobiliario; **c)** que en fecha 10 de marzo de 2007, la recurrida procedió a trabar embargo inmobiliario sobre el inmueble dado en garantía, mediante acto número 226-07, denunciado en dicha fecha mediante acto número 227-07; **d)** que en fecha 21 de agosto de 2007, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal emitió la sentencia de adjudicación número 1379, relativa al procedimiento de embargo inmobiliario realizado en contra del señor Eliodoro Martحnez Jiménez; **e)** que en fecha 16 de octubre de 2007, las partes recurrentes demandaron en nulidad de sentencia de adjudicación y reparación de daños y perjuicios a la parte recurrida, pretensiones que fueron rechazadas por el tribunal de primer grado mediante sentencia civil número 00010-2010, de fecha 20 de enero de 2010; **f)** que la indicada decisión fue recurrida en apelación por los actuales recurrentes, recurso que fue rechazado por la corte *a qua* y mediante la decisión impugnada confirmó el fallo de primer grado; sentencia que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: **primero:** desnaturalización

de los hechos de la causa; **segundo:** violación del artículo 10 numeral A del Reglamento de las Cartas Constancias y falta de base legal.

En el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se refieren para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a quo* le dio su verdadero alcance al acto n.º 45-B, de fecha 17 de julio de 2006, contenido de acta notarial, toda vez que este solo fue suscrito entre el señor Eliodoro Martínez Jiménez y la entidad recurrida, por lo que no podía tomarse como título ejecutivo en el proceso de embargo inmobiliario, al no ser este documento consentido por la señora Bassa Susana Martínez, ya que en el embargo inmobiliario que culminó con la sentencia de adjudicación se ejecutaron los dos créditos, uno consentido por la mencionada concubina y el otro solo firmado por dicho señor, que es el pagaré 45-B, mencionado; que la corte *a qua* no estatuyó que el persiguiendo comprometiera su responsabilidad civil al poner en venta un inmueble indiviso, por lo que la sentencia carece de base legal.

La parte recurrida se defiende de dichos medios alegando en su memorial de defensa, en síntesis, que la corte *a quo* ha desnaturalizado ninguna de las documentaciones que los recurrentes citan, sino que se limita a exponer el contenido de los mismos, sin hacer ponderaciones contrarias a lo que expresan los documentos; que la corte de apelación no ha incurrido en violación alguna de la ley y ni siquiera ha tenido la oportunidad de conocer esos alegatos de indivisibilidad del inmueble adjudicado, lo cual no son parte de la demanda, por lo que no ha hecho una falsa o errónea aplicación de la disposición que invocan en su medio.

Ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza.

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

Que en la especie, se ha de entender que la esposa demandante tuvo conocimiento de la hipoteca convencional con la cual se gravó la casa familiar con la notificación del acto o. (sic) 332-2007 (...) y por el cual se le notificó el pliego de condiciones que regirán en la venta del inmueble embargado al deudor, en manos de su compañera y conviviente. Que si bien, al interponerse la demanda en nulidad del contrato de hipoteca suscrito entre Créditos San Cristóbal CXA, y el señor Eliodoro Martínez Jiménez, en fecha 16 de octubre del 2007 (...); no menos verdad resulta que dicha demanda debió haber sido planteada como un incidente de embargo de que se trata, toda vez que la hoy, recurrente, demandante original, tomó conocimiento del mismo en el momento que le fue notificado en su propia mano el acto por el cual se le denunciaba el edicto de venta y se le daba avenir a la audiencia en que se procedería a la venta; que ha sido criterio constante de la corte de casación que solo procede la nulidad de la sentencia de adjudicación cuando se establezca que al momento de procederse a la venta del inmueble embargado se ha realizado actuaciones que puedan comprometer la transparencia de dicha adjudicación, lo que no ha sucedido ni se ha probado que sucedió en el caso de la especie.

Del análisis de la sentencia impugnada se verifica que la corte *a qua* para rechazar su decisión se fundamentó, esencialmente, en que la recurrente debió haber planteado la demanda en nulidad de contrato de hipoteca como un incidente de embargo inmobiliario, y en que no se comprobó que al momento de procederse a la venta se hayan realizado actuaciones que puedan comprometer la transparencia de la adjudicación, según jurisprudencia de esta Corte de Casación.

Ha sido jurisprudencia constante de esta Corte de Casación, en la materia que nos ocupa, que los incidentes de embargo inmobiliario que pretenden hacer declarar la nulidad del título ejecutivo deben

ser promovidos, a pena de caducidad, en la forma y plazos previstos en los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil. Estos incidentes constituyen medios de nulidad por vicio de fondo.

De lo anteriormente sealado se desprende que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho, sin desnaturalizar los hechos de la causa y documentos invocados por la parte recurrente, pues de la lectura del acto que sirvió como título ejecutorio para la adjudicación, el número 45-B, de fecha 17 de julio de 2006, el cual es observado por ser el medio de desnaturalización el invocado, el correcurrente Eliodoro Martínez Jiménez comprometió todos sus bienes, y también según el número 57, de fecha 10 de junio de 2006, se retiene que la señora Bassa Susana Martínez Zez en su calidad de concubina, firmó dicho documento, haciéndose constar en este último acto que el derecho de propiedad del inmueble no registrado de que se trata, era del señor Eliodoro Martínez Jiménez, justificándolo en virtud del *ACTO DE NOTORIEDAD No. 74 de fecha a los 15 días del mes de mayo del 2006, Instrumentado por el Notario Público LIC. LINO PACHECO AMADOR, ratificada mediante la Declaración Jurada de ubicación de inmueble y linderos de fecha 09 de junio del 2006, hecha por la Dra. Rosy F. Bichara González;* que no habiendo cuestionado dicha señora el acto auténtico número 57, citado, signado por ella y que sirvió de base a las percusiones inmobiliarias, el cual sealaba a Eliodoro Martínez Jiménez como propietario, es evidente que dicha señora no solo había autorizado el sealado crédito, sino que reconoció el derecho de propiedad del señor Eliodoro Martínez Jiménez.

En este sentido, habiendo tenido la señora Bassa Susana Martínez Zez conocimiento tanto de la existencia del crédito, como de las persecuciones inmobiliarias, debió someter sus cuestionamientos contra el embargo inmobiliario en los plazos del artículo 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, puesto que recibió en sus manos la actuación procesal número 332-2007, de fecha 9 de abril de 2007, contentiva de notificación de pliego de condiciones, por lo que no podía alegar ignorancia de todo el proceso ejecutorio previo a la adjudicación.

Cabe destacar como cuestión procesal relevante, que a propósito de la suscripción de un contrato de hipoteca uno de los convivientes tiene derecho a demandar la nulidad de dicho contrato, sin embargo, debe establecer la prueba de que el acreedor conocía de la situación por haber sido puesto en conocimiento, más allá de toda duda razonable que permita establecer que no obstante estar plenamente informado de dicho evento, aun así, como quiera suscribió la convención con su deudor.

Si bien en la especie el acreedor tenía conocimiento de la existencia de la señora Bassa Susana Martínez Zez, en su condición de concubina del deudor, no menos cierto es que tal cuestión no cambia el sentido de lo decidido por la alzada, toda vez que dicha señora también firmó el contrato de hipoteca que contenía la deuda adquirida por su concubino, así como del embargo practicado, por lo que se verifica que al no ser interpuestos los medios de nulidad contra el embargo inmobiliario en el plazo establecido por la ley, precedentemente citados, es evidente que la corte *a qua* actuó conforme a derecho y no ha incurrido en los vicios manifestados de desnaturalización de documentos y de poner en venta un inmueble indiviso, por haber precluido la etapa procesal prevista por el legislador para hacerlo; en tal virtud la sentencia impugnada no adolece de los vicios denunciados, por tanto procede rechazar los medios impugnados.

En definitiva, el examen general de la sentencia impugnada pone de manifiesto que dicho fallo contiene una relación completa de los hechos y documentos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, permitiendo a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede rechazar el presente recurso de casación.

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

recurrente 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 aplicacin de las disposiciones establecidas en la Constitucin de la Repblica, la Ley n. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley n. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artculos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65 y 70 de la Ley n. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley n. 491-08, de fecha 11 de febrero de 2009; el Cdigo Civil; 141, 146, 728 y 729 del Cdigo de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casacin interpuesto por Eliodoro Martnez Jimnez y Bassa Susana Marnez, contra la sentencia civil n. 170-2012, de fecha 30 de mayo de 2012, dictada por la Cmara Civil de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Cristbal, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, Eliodoro Martnez Jimnez y Bassa Susana Marnez, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distraccin a favor de los doctores Rosy F. Bichara Gonzlez y Juan Pea Santos, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jimnez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. Estvez 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 pblica del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.