

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 34

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 13 de octubre de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Contruideas y Proyectos, S. R. L.

Abogados: Licdos. Robert Valdez y Pedro Reynaldo Vásquez Lora.

Recurrido: Teriaso LTD, C. por A.

Abogados: Licdos. Francis Alberto Núñez Sánchez y Óscar A. Hazim Rodríguez.

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, 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 26 de agosto de 2020, año 177.º de la Independencia año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto Contruideas y Proyectos, S. R. L, entidad comercial constituida y existente conforme las leyes de la República Dominicana, titular del registro nacional de contribuyente (RNC) núm. 1-30-94320-6, con domicilio y asiento social en la calle Pablo Plumarol núm. 5, edificio Shipack, local 2C, sector Los Prados de esta ciudad, representada por su gerente, Miguel Báez Spinola, D.N. I. 29.802.708-K, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos a Robert Valdez y Pedro Reynaldo Vásquez Lora, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0056740-3 y 023-0092072-1 respectivamente, el primero, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de febrero casi esquina Núñez de Cáceres, núm. 421, Plaza Dominica, local C-4, sector El Millón y el segundo, en la calle Rafael Hernández núm. 25, ensanche Naco de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Teriaso LTD, C. por A., entidad comercial constituida y existente conforme las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, titular del registro nacional de contribuyente (RNC) núm. 1-30-66081-6, debidamente representada por Clarence Richard Mcdaniel, norteamericano, mayor de edad, titular del pasaporte núm. 210914836, domiciliado en el edificio Altos Fase I, apto. 903, Casa de Campo, provincia La Romana, quien tiene como abogados constituidos a Francis Alberto Núñez Sánchez y a Óscar A. Hazim Rodríguez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 027-0034995-0 y 023-0013515-5, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Independencia núm. 101, sector Villa Velásquez, provincia San Pedro de Macorís y domicilio ad hoc en la avenida Lope de Vega núm. 29, Torre Empresarial y Centro Comercial Novocentro, suite 801-802, octavo piso de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 391-2015 dictada en fecha 13 de octubre de 2015 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo, copiado textualmente, dispone lo siguiente:

“PRIMERO: Se acoge el medio de Inadmisión presentado por la razón social TERIASO LTD., en consecuencia, se declara la Inadmisibilidad del Recurso de Apelación incoado por la razón social CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.R.L., a través del acto de alguacil marcado con el No. 205/2015, de fecha Treinta (30) de Abril del año 2015, del protocolo del Curial Víctor D. Canelo Santana, de Estrados de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Romana, en contra de la sentencia No. 397/2015, de fecha 17 de abril del año 2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, por falta de objeto e interés, conforme a las motivaciones indicadas en el cuerpo de la presente sentencia. SEGUNDO: Se condena a la razón social CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.R.L., al pago de las costas de procedimiento, distrayendo las mismas en provecho de los letrados LIC. FRANCIS ALBERTO NÚÑEZ SÁNCHEZ y DR. ÓSCAR A. HAZIM RODRÍGUEZ, quienes hicieron las afirmaciones de ley correspondientes.”

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

(A) En el expediente constan depositados los siguientes documentos: a) el memorial de casación de fecha 16 de noviembre de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha de 11 de diciembre 2015, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 16 de febrero de 2016, 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 21 de septiembre de 2016, 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; ambas partes estuvieron legalmente representadas en la indicada audiencia, en la que se leyeron sus conclusiones, 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 médica.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como recurrente, Construideas y Proyectos S.R.L., y como recurrida, Teriaso, LTD; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, es posible establecer lo siguiente: a) la actual recurrente inició un procedimiento de embargo inmobiliario de derecho común en perjuicio de Bap Development LTDA, sobre tres unidades funcionales del condominio Los Altos, ubicado en La Romana; b) Teriaso, LTD interpuso una demanda incidental en inoponibilidad de crédito y exclusión de inmueble alegando ser la adquirente de una de las unidades funcionales embargadas la cual fue acogida por el tribunal apoderado del embargo ordenando la cancelación de todas las inscripciones realizadas a favor de la persigiente sobre el inmueble excluido; c) la persigiente apeló dicha decisión alegando que ella había inscrito la hipoteca ejecutada con anterioridad a la transferencia de la unidad excluida a favor de la demandante incidental; d) dicho recurso fue declarado inadmisibile por la

alzada mediante la decisión ahora impugnada en casación.

El fallo atacado se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

...que la lógica procesal le impone a la Corte dirimir prioritariamente un medio de inadmisión que propuso como conclusiones principales la parte recurrida razón social Teriaso LTD, bajo el argumento de que con posterioridad a la sentencia apelada, la razón social Construideas y Proyectos SRL, continuó con el procedimiento de embargo inmobiliario sobre otros dos inmuebles propiedad de la razón social Bap Development, LTD, en cuya virtud fue dictada la sentencia de adjudicación marcada con el número 523/2015, de fecha quince (15) de mayo del año 2015, resultando la ahora apelante adjudicataria de los dos inmuebles por el monto de un millón de dólares (US\$1,000,000.00), suma que según aduce la actual recurrida, es el monto total de su crédito, por lo que agotadas sus persecuciones de manera total, por lo que ya no existe crédito, y que en tal sentido ya no existe interés ni objeto en el presente recurso de apelación. Que examinado sosegadamente el medio de inadmisión antes indicado, se puede constatar como un hecho palmario y no controvertido entre las partes instanciadas, que ciertamente, en fecha posterior a la sentencia No. 397/2015, de fecha 17 de abril del año 2015, objeto del presente recurso de apelación, la razón social Construideas y Proyectos SRL (recurrente ante esta Corte) continuó con el procedimiento de embargo inmobiliario sobre los otros (2) inmuebles propiedad de la razón social Bap Development, LTD, el cual culminó con la sentencia de adjudicación marcada con el número 523/2015, de fecha quince (15) de mayo del año 2015, la cual figura en el presente expediente, la cual tiene el siguiente dispositivo: “Decide: Primero: Transcurridos más de 3 minutos de anunciada la subasta, sin que se hayan presentado licitadores, se declara a la parte persiguiendo, Construideas y Proyectos, S.R.L., adjudicataria del inmueble subastado en perjuicio de Bap Development, LTDA., y descrito en el pliego de condiciones redactado al efecto, depositado en la secretaría del tribunal, de conformidad con la ley, en fecha 20 de mayo del 2015, el cual se describe a continuación: a) Unidad funcional 2301C, identificada como 501317344263: 2301C, matrícula No. 2100004937, del Condominio Los Altos (Fase I), ubicado en La Romana; b) Unidad Funcional 2701ª, identificada como 501217344263: 2701A, matrícula No. 2100004960, del Condominio Los Altos (Fase I), ubicado en La Romana; por la suma de un millón (US\$1,000,000.00), precio de la primera puja, más los gastos y honorarios, previamente aprobados por este tribunal, por la suma de trescientos veinticinco mil pesos dominicanos (RD\$325,000.00); Segundo: Se ordena a la parte embargada abandonar la posesión del (de los) inmueble (s) adjudicado (s) a la persiguiendo, tan pronto como le sea notificada la presente sentencia, la cual es ejecutoria contra toda persona que estuviere ocupando dicho (s) inmueble (s), a cualquier título que fuere, de conformidad con las disposiciones del artículo 712 de nuestro Código de Procedimiento Civil (modificado por la ley No. 764 del 1944)...”; lo cual revela que ciertamente la indicada adjudicación se produjo por el monto total del crédito perseguido por la razón social Construideas y Proyectos SRL., por lo que ciertamente, tal como alega la parte ahora recurrida, “han sido agotadas sus persecuciones de manera total”, por lo que ya no existe crédito, y que en tal sentido ya no existe interés ni objeto en el presente recurso de apelación, por lo que procede acoger el medio de inadmisión propuesto por la empresa Teriaso LTD, sin necesidad de entrar en el análisis de los demás argumentos y conclusiones esgrimidas por las partes en litis...

La recurrente invoca los siguientes medios de casación: primero: errónea apreciación de los hechos y por ende desnaturalización y falta de base legal; segundo: violación al principio de la

reformatio in peius, nadie puede ser perjudicado por su propio recurso; tercero: sentencia contradictoria, dice que acoge un fin de inadmisión y decide en las motivaciones el fondo, alegando un crédito inexistente; cuarto: violación al deber constitucional de motivar razonablemente las decisiones judiciales, motivos insuficientes, vagos, imprecisos.

En el desarrollo de sus cuatro medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, el recurrente alega que la corte desnaturalizó los hechos de la causa al considerar que el crédito de la persigiente desaparecía con relación al inmueble excluido como consecuencia de la sentencia de adjudicación dictada con relación a los demás inmuebles embargados; que la corte también desconoció que el recurso de apelación interpuesto por la persigiente se produjo antes de la adjudicación y que la persigiente mantiene un interés actual sobre el bien excluido por efecto de la inscripción hipotecaria realizada a su favor; que la alzada le atribuyó un alcance a la sentencia de adjudicación distinto a su naturaleza, como si hubiese versado sobre una demanda en reducción de hipotecas interpuesta al tenor del artículo 2161 del Código Civil, al considerar que extinguía el crédito en beneficio de un tercero que alega ser detentador del inmueble a pesar de que esa extinción solo puede ser invocada por el deudor.

La recurrente también alega que para la reducción de las hipotecas o su cancelación cuando excedan la proporción del crédito debe realizarse una tasación de los inmuebles para que el juez pueda excluirlos, lo que no ocurrió en este caso; que la sentencia de adjudicación se dictó en base al pliego de condiciones que incluía los tres inmuebles; que la corte violó el principio non reformatio in peius en perjuicio de la recurrente al declarar la inexistencia de su crédito para sustentar la inadmisión de su recurso de apelación con lo cual empeoró los términos en que fue dictada la sentencia apelada en perjuicio de la propia apelante, así como los artículos 2166 y siguientes del Código Civil y los principios de publicidad y prioridad por antigüedad que rigen el derecho inmobiliario puesto que cuando se pretendió ejecutar el acto de venta a favor de su contraparte ya se había inscrito el proceso verbal de embargo; que la causal de inadmisión acogida por la corte a qua carece de fundamento jurídico y conlleva una contradicción puesto que se sustenta en la alegada inexistencia del crédito perseguido fundamentada en que la persigiente procedió a la venta de los demás inmuebles embargados bajo reserva de continuar el procedimiento con relación al excluido, lo cual es una cuestión de fondo; que la sentencia impugnada adolece de una motivación razonable ya que en ella la corte se limita a expresar que la adjudicación dio lugar a la extinción del crédito de la recurrente sin referirse a los méritos del recurso.

La recurrida se defiende de los referidos medios alegando que ella había adquirido el inmueble excluido antes de la inscripción hipotecaria realizada a favor de la persigiente pero no había podido transferir la propiedad debido a que estaban aún pendientes los trámites para la obtención de una exención fiscal por incentivo turístico; que la recurrida ha tenido la posesión del inmueble excluido desde su adquisición y dicha situación era del conocimiento de los abogados de la persigiente debido a que ellos representan la administración del condominio; que si bien la recurrida es ajena al crédito perseguido, su contraparte continuó el procedimiento ejecutorio sobre los otros dos inmuebles embargados y se los adjudicó por el monto total de su acreencia que era un millón de dólares por lo que en virtud de dicha adjudicación dicho crédito quedó totalmente cobrado y purgado, de suerte que no puede alegar que ha sufrido agravios económicos en virtud de la sentencia recurrida, toda vez que su crédito fue recuperado de manera total frente a su única deudora que era Bap Development LTDA; que como consecuencia

de la extinción total de su crédito, la recurrente carece de un interés legítimo para perseguir el inmueble adquirido por Teriaso LTD.

Del contenido de la sentencia impugnada se desprende que la corte a qua declaró inadmisibile el recurso de apelación del que estaba apoderada por falta de objeto e interés porque, según consideró, con dicha adjudicación quedaba extinguido el crédito ejecutado.

No obstante, cabe señalar que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia ha juzgado que el hecho de que se produzca la adjudicación de un inmueble embargado no justifica la inadmisión de los recursos interpuestos contra las sentencias incidentales del procedimiento porque consagrar esta causa de inadmisión conllevaría a despojar de eficacia a la tutela judicial y a las vías de recurso previstas en la ley tomando en cuenta que la practica procesal predominante es la de ordenar la ejecución provisional de los fallos incidentales y continuar el desarrollo del proceso ejecutorio .

Adicionalmente, de acuerdo al artículo 717 del Código de Procedimiento Civil la adjudicación de los inmuebles embargados y la consiguiente extinción de las hipotecas que los gravan solo es oponible a terceros a partir de la transcripción o inscripción de la sentencia luego de agotados los eventos procesales establecidos en la ley, lo que no se evidencia en la especie y por lo tanto, es evidente que dichos efectos no podían ser retenidos por la alzada para derivar de ellos consecuencias jurídicas a favor de un tercero.

En efecto, la existencia y extinción del crédito embargado constituyen aspectos de fondo del procedimiento de embargo inmobiliario que no justifican la inadmisión de la apelación de una sentencia incidental relativa a la exclusión de uno de los inmuebles embargados puesto que para determinar la admisión de dicho recurso lo relevante es comprobar si se encuentran reunidos los presupuestos propios de esta vía conforme a lo dispuesto en los artículos 730 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y la normativa que los complementa.

En ese tenor es evidente que la alzada hizo una errónea aplicación del derecho al considerar que la referida adjudicación despojaba de objeto al recurso de apelación interpuesto, sobre todo tomando en cuenta el carácter indivisible de la hipoteca instituido en el artículo 2114 del Código Civil, según el cual esta subsiste por entero sobre todos los inmuebles afectados hasta la efectiva culminación del procedimiento; en consecuencia, procede acoger el presente recurso y casar con envió la sentencia impugnada.

Cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación; en tal virtud, procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo.

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, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66 y 70 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; 2114 del Código Civil; 717 y 732 del Código de

Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 391/2015, dictada el 13 de octubre de 2015 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, 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 Departamento Judicial del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones, por los motivos expuestos.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estevez Lavandier. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici