
Sentencia impugnada: Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de Barahona, del 29 de julio de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Hipotecaria Santos, S.A.

Abogado: Domingo Antonio Peña Alcántara.

Recurridos: Radhamés Pérez Carvajal y Cooperativa Nacional de Servicios Múltiples Eladio Félix (Vivito).

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 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 **28 de octubre de 2020**, año 177.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Hipotecaria Santos, S.A., institución comercial organizada de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en el primer nivel del edificio núm. 48, calle Colón, esquina Profesor Juan Bosch, ciudad de Barahona, debidamente representada por su presidente, Prostacio Julián Santos Feliz, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0425749-2, domiciliado en la misma dirección antes señalada, quien tiene como abogado constituido a Domingo Antonio Peña Alcántara, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 018-0012285-3, con estudio profesional en la casa núm. 3 de la calle Prolongación Panchito Boche, sector 30 de Mayo de la ciudad de Barahona y domicilio *ad hoc* en la casa núm. 15, manzana núm. 25, sector Primavera, Villa Mella de la ciudad de Santo Domingo.

En este expediente figuran como recurridos: a) Radhamés Pérez Carvajal, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 018-0005608-5domiciliado y residente en la calle 27 de Febrero, núm. 2, sector Mejoramiento Social, Barahona, quien tiene como abogado constituido a Luis Floreal Muñoz Grillo, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula identidad y electoral núm. 001-0080727-0, domiciliado en la calle Anacaona, núm. 17, ciudad de Barahona y domicilio *ad hoc* en la calle Juan Isidro Ortega núm. 84 (altos), esquina José Ramón López, sector Los Prados de esta ciudad; y b) Cooperativa Nacional de Servicios Múltiples Eladio Félix (Vivito), institución creada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en el edificio núm. 309 de la avenida John F. Kennedy, Centro Comercial Kennedy, kilómetro 7 ½ de esta ciudad, quien no depositó su constitución de abogados ni su memorial de defensa y su correspondiente notificación.

Contra lasentencia civil núm. 2014-00056, dictada el 29 de julio de 2014, por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Departamento Judicial de Barahona, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO:DECLARA regular y válido, en su aspecto formal, los recursos de apelación principal e incidental interpuestos respectivamente por RADHAMÉS PÉREZ CARVAJAL y la COOPERATIVA FAMILIAR DE SERVICIOS MÚLTIPLES ELADIO FÉLIZ (VIVITO), contra la sentencia civil marcada con el número 2012-00320, de fecha 27 de noviembre del año 2012, emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil, Comercial y de

*Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, por haber sido hecha conforme a la Ley; **SEGUNDO:** RECHAZA las conclusiones de la parte interviniente voluntario HIPOTECARIA SANTOS, S.A., representada por el señor PROTACIO JULIÁN SANTOS, por improcedente y mal fundada. **TERCERO:** En cuanto al fondo, esta Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, actuando por propia autoridad y contrario imperio REVOCA la sentencia recurrida marcada con el Número 2012-00320 de fecha 27 de Noviembre del año 2012, emitida por el tribunal a quo, por improcedente, mal fundada y los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión y en consecuencia confirma la decisión emitida objeto de la presente demanda en nulidad, marcada con el número 105-2008-744 de fecha 27 de Octubre del año 2008, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, en todas sus partes, por los motivos expuestos; **CUARTO:** CONDENA a la parte interviniente voluntaria HIPOTECARIA SANTOS, C. POR A., representada por el señor PROTACIO JULIÁN SANTOS, y la recurrida señora KATIA ELIZABETH RAMÍREZ MATOS, al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho de la DRA. NANCY ANTONIA FÉLIZ GONZÁLEZ y el LCDO. CARLOS MANUEL GONZÁLEZ CASTILLO, abogados que afirman haberlas avanzado en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados los documentos siguientes: **a)** el memorial casación de fecha 18 de agosto de 2014 mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia impugnada; **b)** el memorial de defensa de fecha 3 de septiembre de 2014 donde el correcurrido, Radhamés Pérez Carvajal, invoca sus medios de defensa; **c)** la resolución núm. 2988-2015, dictada el 23 de julio de 2015 por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia mediante la cual declara la exclusión de la correcurrida, Cooperativa Familiar de Servicios Múltiples Eladio Félix, (Vivito) y **d)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 8 de octubre de 2015, 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 17 de mayo de 2017, celebró audiencia para conocer del indicado recurso, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial deturno; en la indicada audiencia ambas partes estuvieron legalmente representadas, 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.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como recurrente, Hipotecaria Santos, S.A., y como correcurridos, Radhamés Pérez Carvajal y Cooperativa Familiar de Servicios Múltiples Eladio Félix (Vivito); del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: a) Cooperativa Familiar de Servicios Múltiples Eladio Félix (Vivito) inició un procedimiento de embargo inmobiliario en perjuicio de Altagracia del Carmen Hernández de Vicente y Samuel Vincent Bouch, en virtud del cual se adjudicó el inmueble embargado a Radhamés Pérez Carvajal; b) Katia Elizabeth Ramírez Matos interpuso una demanda en nulidad de esa sentencia de adjudicación contra la persigiente y el adjudicatario, en la cual intervino voluntariamente Hipotecaria Santos, S.A., alegando ser la propietaria del inmueble embargado y que la adjudicación pronunciada se sustentó en documentos alterados y falsificados, pretensiones que fueron acogidas por la Segunda Sala de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Barahona, mediante sentencia civil núm. 2012-00320, del 27 de noviembre de 2012, anulando la adjudicación pronunciada y declarando que la interviniente era la legítima propietaria del inmueble; c) el adjudicatario y la persigiente apelaron esa decisión invocando a la alzada que los alegatos de la interviniente voluntaria debieron ser planteados antes de la lectura del pliego de condiciones o del día de la subasta en virtud de lo establecido en los

artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil y que ni la demandante ni la interviniente voluntaria alegaron ni demostraron que se cometió algún vicio al procederse a la subasta; que en virtud de la publicidad que se le da al procedimiento de embargo inmobiliario este tiene un carácter *erga omnes* que obliga a cualquier persona con interés a intervenir antes de la lectura del pliego de condiciones o antes de la venta, según proceda; que el adjudicatario es un tercer adquirente de buena fe, cuya seguridad jurídica no puede ser perturbada; d) la corte *a qua* acogió dicho recurso el fallo ahora recurrido en casación.

En su memorial de defensa, el corecurrido, Radhamés Pérez Carvajal solicita que se declare inadmisibles el presente recurso de casación porque la recurrente nunca regularizó su intervención voluntaria en primer grado ni en la corte, por lo que no debe ser considerada como parte en el proceso.

En ese sentido cabe destacar que conforme a lo establecido en el artículo 4 de la Ley núm. 3726-53, "Pueden pedir casación: Primero: Las partes interesadas que hubieren figurado en el juicio", a cuyo tenor se ha juzgado que la parte con calidad e interés para interponer este recurso es aquella que participó o estuvo debidamente representada en el juicio que culminó con el fallo impugnado y que se beneficia de la anulación de la decisión atacada por haberle causado un perjuicio; en la especie, se verifica que Hipotecaria Santos, S.A., figuró como parte apelada ante la corte *a qua*, compareció y concluyó requiriendo la confirmación de la decisión dictada en primera instancia y que sus pretensiones fueron rechazadas por la alzada, a la vez que revocó la referida decisión y condenó a la actual recurrente al pago de las costas, lo que pone de manifiesto que ella ostenta la calidad e interés requeridos por el citado texto legal, motivo por el cual procede rechazar el medio de inadmisión examinado.

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

...Que este Tribunal al proceder al examen de la sentencia recurrida en Nulidad de Adjudicación y los documentos que aportaron las partes como pruebas de sus pretensiones, hemos podido establecer que efectivamente dicho procedimiento de embargo inmobiliario fue producido sobre documentos que a todas luces resultan falsos, como es la venta realizada por la Juez de Paz de Las Salinas en fecha 29 de Septiembre del año 2006, posterior a la venta suscrita por la parte demandante señora KATIA ELIZABETH RAMÍREZ MATOS, con la parte interviniente voluntaria HIPOTECARIA SANTOS, S.A., representada por el señor PROTACIO JULIAN SANTOS, sobre dicho bien inmueble adquirido por dicha demandante KATIA ELIZABETH RAMÍREZ MATOS, a través de la Asociación Barahona de Ahorros y Préstamos para la Vivienda en fecha 19 de Febrero del año 2004, así como una serie de pruebas documentales que reposan en el expediente; el cual debió emplear la parte interviniente voluntaria para incidentar el procedimiento de embargo inmobiliario, conforme las disposiciones de los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil; que la parte demandante en el tribunal a quo, señora KATIA ELIZABETH RAMÍREZ MATOS, no ha aportado al tribunal las pruebas en la que fundamenta su demanda en nulidad, ya que alega que el bien subastado el cual ella misma había puesto en garantía a la parte persiguiendo es un bien de familia, el cual no podía ser enajenado sin el consentimiento de su esposo; alegando la parte recurrente señor RADHAMÉS PÉREZ CARVAJAL, tercer adquirente de buena fe, que el licitó el inmueble y dio cumplimiento a todas las disposiciones legales para la adquisición de dicho bien; por lo que solicita al tribunal la revocación de la sentencia recurrida, ya que desde el momento que se inscribe el embargo, es de conocimiento general oponible a todo el mundo; que este tribunal de alzada después de analizar las pruebas y conceptos expuestos precedentemente, resulta obvio que la controversia que gira sobre la validez del título en el cual se procedió al embargo inmobiliario del cual se solicita la nulidad de la adjudicación, constituye un medio de nulidad que debió ser propuesto por las partes; recurrida y demandante señora KATIA ELIZABETH RAMÍREZ MATOS, y la interviniente voluntaria, HIPOTECARIA SANTOS, C. por A., representada por el señor PROTACIO JULIAN SANTOS, a pena de caducidad, en la forma y plazos previstos por los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, o sea antes de la lectura del pliego de condiciones en algunos casos y con posterioridad a dicha lectura en otros. Que como la sentencia de adjudicación impide demandar posteriormente las nulidades del procedimiento, como las alegadas por la recurrida e interviniente voluntario, la única posibilidad de contravenir la sentencia de adjudicación resultante de ese procedimiento, es mediante una acción principal en nulidad, como ha ocurrido en el primer caso, pero su

éxito debe estar sujeto a que el demandante prueba que una irregularidad de forma ha viciado la subasta en el modo de la recepción de las pujas, o que el adjudicatario ha descartado a posibles licitadores valiéndose de maniobras tales como dádivas, promesas o amenazas, o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del Código de Procedimiento Civil, lo que no ha ocurrido en el presente caso. Que este tribunal al comprobar que en el procedimiento de embargo inmobiliario y la culminación del mismo, se observaron las disposiciones contenidas en los artículos 673 al 678; 694, 696, 698 y 699, 704, 706 y 709, del Código de Procedimiento Civil, y al tribunal a quo revocar la decisión de adjudicación recurrida mediante una acción principal en nulidad de adjudicación sin previamente observar los artículos precitados, adjudicando el inmueble en litis a la parte interviniente voluntaria entre otras disposiciones, violó dichos textos legales, ya que es decisión de nuestros tribunales, que cuando se advierte que el título en virtud del cual se hicieron las persecuciones es nulo, nulidad que debe ser pronunciada por el tribunal, tal circunstancia no entraña la del embargo, si hay varios embargantes o si existen acreedores inscritos o dispensados de la inscripción, o si la adjudicación ya ha sido hecha, como ocurre en el presente asunto, cosa en las cuales el embargado solo podría perseguir al persigiente que ha embargado sin título, mediante una acción principal en reparación de daños y perjuicios que eventualmente podría tener éxito; ya que el adjudicatario es un tercero adquirente de buena fe. Que como la recurrida inició su demanda en nulidad de adjudicación y la interviniente voluntaria también en base a la nulidad del contrato de hipoteca que sirvió como título ejecutorio, después de la adjudicación, es evidente que el tribunal a quo violentó preceptos legales, al revocar la sentencia y declarar nula la sentencia de adjudicación entre otras cosas, adjudicando el inmueble en litis a la interviniente voluntaria...

La recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación al derecho de defensa; **segundo:** desnaturalización de los hechos; **tercero:** falta de base legal; **cuarto:** violación al artículo 69 numeral 4 y 7 de la Constitución de la República; **quinto:** violación a los artículos 1315, 1134, 1135, 1582 y 1583 del Código Civil y falsa aplicación de los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil.

La parte recurrente desarrolla conjuntamente sus cinco medios de casación en el contenido de su memorial y alega, en síntesis, que en la sentencia impugnada no consta que la corte haya ponderado las declaraciones dadas en virtud de la comparecencia personal y el informativo testimonial de José Elías Peña Reyes; que la corte desnaturalizó los hechos porque revocó la sentencia de primer grado sin que su contraparte depositara ningún medio de prueba en apoyo de sus pretensiones y al darle mayor credibilidad al contrato de venta entre Katia Elizabeth Ramírez Matos y José Elías Peña Reyes de fecha 29 de septiembre de 2002 que a los contratos efectuados el 19 de febrero de 2004 entre la Asociación Barahona de Ahorros y Préstamos y entre Katia Elizabeth Ramírez Matos y el suscrito por esta última con Prostacio Julián Santos Pérez el 29 de noviembre de 2005, en virtud de los cuales se demostraba que el inmueble embargado había sido adquirido por la recurrente.

El correcurrido, Rahamés Pérez Carvajal se defiende de dichos medios de casación alegando, en síntesis, que la corte transcribió las declaraciones de las partes y de los testigos en su sentencia y que dicha decisión se basta a sí misma, es justa y reposa en base legal.

Contrario a lo alegado por la parte recurrente, en la sentencia impugnada, particularmente en las páginas 36, 37, 38, 39 40 y 41 consta que la corte *a qua* valoró y ponderó toda la documentación aportada por dicha parte para sustentar sus pretensiones, especialmente los dos contratos de venta suscritos por Katia Elizabeth Ramírez Matos con José Elías Peña Reyes y con Protacio Julián Santos Pérez, en calidad de representante de Hipotecaria Santos, S.A., así como las declaraciones de los señores Radhamés Pérez Carvajal, Pedro Miguel Méndez Félix, Protacio Julián Santos Pérez y José Elías Peña Reyes, con relación a los hechos que dieron origen al litigio, sin que se advierta que dicho tribunal los haya desnaturalizado, desconociendo en modo alguno su contenido y alcance.

De hecho, en la página 41 de la sentencia impugnada la corte reconoce las irregularidades invocadas por Hipotecaria Santos, S.A., al expresar textualmente que: "este Tribunal al proceder al examen de la sentencia recurrida en Nulidad de Adjudicación y los documentos que aportaron las partes como pruebas

de sus pretensiones, hemos podido establecer que efectivamente dicho procedimiento de embargo inmobiliario fue producido sobre documentos que a todas luces resultan falsos, como es la venta realizada por la Juez de Paz de las Salinas en fecha 29 de septiembre del año 2006, posterior a la venta suscrita por la parte demandante señora Katia Elizabeth Ramírez Matos, con la parte interviniente voluntaria Hipotecaria Santos, representada por el señor Protacio Julián Santos”.

Sin embargo, también consta que la corte *a qua* rechazó las pretensiones de la actual recurrente fundamentándose principalmente en la consideración de que Hipotecaria Santos, S.A., debió invocar dichas irregularidades conforme a las disposiciones de los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil y no pueden dar lugar a la nulidad de la sentencia de adjudicación dictada, sino solo aquellas nulidades cometidas al momento de procederse a la subasta.

En ese sentido, conviene señalar que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia ha mantenido el criterio constante de que la sentencia de adjudicación pone término a la facultad de demandar las nulidades de fondo y de forma del procedimiento y que, con excepción del recurso de casación instituido en la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, una vez dictada dicha sentencia, la única vía para impugnar el procedimiento es mediante una demanda en nulidad cuyo éxito dependerá de que el demandante establezca que un vicio de forma ha sido cometido al procederse a la subasta o en el modo de recepción de las pujas, que el adjudicatario ha descartado a posibles licitadores valiéndose de maniobras que impliquen dádivas, promesas o amenazas o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del referido código procesal, criterio que incluso comparte el Tribunal Constitucional y al que la jurisprudencia más reciente ha agregado los supuestos en los que el juez apoderado del embargo subastó los y bienes embargados sin decidir los incidentes pendientes y aquellos en los que se trabó el embargo inmobiliario en ausencia de un título ejecutivo.

El referido criterio limita las causas de nulidad de una sentencia de adjudicación dictada sin incidentes a las relativas a vicios cometidos al momento de procederse a la subasta, excluyendo cualquier irregularidad de forma o de fondo del procedimiento que le precede, como lo son las nulidades relativas al título del crédito y la notificación de los actos de procedimiento anteriores a la lectura del pliego de condiciones, así como aquellas relativas a la publicación de los edictos, su notificación y demás actos posteriores a la lectura del pliego de condiciones puesto que, en principio, esas irregularidades deben ser invocadas en la forma y plazos que establece la ley procesal aplicable según el tipo de embargo inmobiliario de que se trate (ordinario, abreviado o especial), debido a que en nuestro país, el procedimiento de embargo inmobiliario está normativamente organizado en etapas precluyentes, por lo que, **en principio**, las referidas irregularidades deben ser invocadas incidentalmente en el procedimiento de embargo en la forma y los plazos establecidos por los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil y no en ocasión de su demanda en nulidad de la sentencia de adjudicación con que culminó ese proceso ejecutivo.

No obstante, esta jurisdicción también ha reconocido, de manera excepcional, que dicha limitación solo alcanza a quienes han tenido la oportunidad de invocar las irregularidades cometidas con anterioridad a la celebración de la subasta admitiendo que las anomalías procesales del embargo inmobiliario sean planteadas como fundamento de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación cuando el demandante no ha podido ejercer su derecho de defensa oportunamente debido a una falta o defecto en las notificaciones que nuestra legislación procedimental pone a cargo del persigiente.

Lo expuesto se debe a que el plazo establecido en el artículo 729 del Código de Procedimiento Civil fue previsto para las personas que han sido ligadas al procedimiento de embargo inmobiliario mediante una notificación especial a persona o a domicilio ya que en ausencia de esta notificación previa sobre la inminencia o existencia del embargo inmobiliario, la publicación del aviso de venta, por sí sola, es insuficiente para garantizar que la parte interesada ha tenido conocimiento oportuno del procedimiento y ha podido ejercer su derecho a la defensa; de este modo, si bien la aludida publicación está orientada a poner de conocimiento al público sobre la existencia de la subasta con el objeto de atraer posibles

licitadores, no menos cierto es que ni el aviso de venta que se publica en los periódicos ni los edictos que se colocan en la puerta del tribunal apoderado constituyen por sí solos medios eficaces ni una garantía real y suficiente para poner a terceros ajenos al procedimiento en condiciones de invocar cualquier irregularidad de su interés en el plazo establecido por el artículo 729 del Código de Procedimiento Civil y mucho menos en el plazo establecido en el artículo 728 del mismo Código que se refiere a una etapa procesal anterior a la realización de la referida publicidad, por lo que resulta irrazonable e injusto sancionar a dichos terceros por la inobservancia de los plazos establecidos en los mencionados textos legales, como erróneamente lo consideró la corte *a qua*.

Por lo tanto, es evidente que, tal como lo alega la parte recurrente, la corte *a qua* hizo una incorrecta aplicación del derecho e incurrió en el vicio de insuficiencia de motivos al rechazar su demanda en nulidad de sentencia de adjudicación sustentándose exclusivamente en la consideración de que la nulidad planteada debió ser invocada incidentalmente al juez del embargo, a pesar de que Hipotecaria Santos, S.A., era una persona ajena a dicho procedimiento.

Ahora bien, cabe destacar que también ha sido juzgado por esta jurisdicción que: “la seguridad jurídica impone, no solo el reconocimiento por parte de los tribunales de las prerrogativas a que da lugar la culminación de los procesos de embargo en protección de los licitadores-adquirientes, cuando estos actúan a título oneroso y de buena fe, sino también la obligación de proteger el derecho de propiedad de los terceros cuando es vulnerado en tales procesos... (por lo tanto) si efectivamente el licitador adjudicatario intervino en el procedimiento de embargo inmobiliario como un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso.... la nulidad de la venta hecha en perjuicio del embargado no podía afectar los derechos por él adquiridos... (así) si se advirtiera que los actos procedimentales pudieran ser ineficaces, tal hecho no implicaría la nulidad del embargo en los casos que hubieren varios embargantes, o si existiesen acreedores inscritos o dispensados de la inscripción, o si la adjudicación ha sido efectuada, como en el caso ocurrente; que, en tal posibilidad, los interesados no podrían perseguir más que la reparación de eventuales daños y perjuicios contra el persigiente que ha embargado mediante un procedimiento irregular”.

En esa virtud, en una demanda como la de la especie, en la que se pretende la anulación de una sentencia de adjudicación dictada a favor de un tercero licitador, se impone que los tribunales de fondo evalúen no solo la regularidad del procedimiento de embargo inmobiliario y del título en que se sustenta, sino además si efectivamente el licitador adjudicatario intervino como un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, en cuyo caso la nulidad de la venta hecha en perjuicio del embargado no podía afectar los derechos por él adquiridos, o si por el contrario, actuó con malicia y mala fe y en complicidad con el persigiente en la culminación de la ejecución inmobiliaria en perjuicio del ahora recurrido, aspectos que no fueron examinados con el debido rigor procesal en la especie, ya que dicho tribunal se limitó a expresar en la parte *in fine* de la página 41 de su decisión que el señor Radhamés Pérez Carvajal alegó que era un tercer adquirente de buena fe, que licitó el inmueble y que dio cumplimiento a todas las disposiciones legales para su adquisición, pero no hizo mérito alguno a dichas alegaciones, las cuales también eran determinantes en este caso, lo cual igualmente justifica la casación de la sentencia impugnada, por lo que procede acoger el presente recurso y casar con envío dicha decisión.

Cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquier 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; 711, 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

ÚNICO:CASA la sentencia núm. 2014-00056, dictada el 29 de julio de 2014 por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, 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 Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, en las mismas atribuciones.

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