

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 27 de noviembre de 2015.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Bienvenido Tejeda de la Rosa.
Abogado:	Lic. Brasil Jiménez Polanco.
Recurrido:	Banco Múltiple BHD León, S.A.
Abogado:	Lic. Edgar Tiburcio y a Yleana Polanco.

*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 Justiniano Montero Montero, presidente en funciones, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. 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 **11 de diciembre 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 Bienvenido Tejeda de la Rosa, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0188608-3, quien actúa a título personal y en representación de Bienvenido Auto Services, S.R.L., sociedad comercial constituida conforme a las leyes de la República Dominicana, domiciliada en la calle La Javilla, núm. 2, sector Los Prados, quienes tienen como abogado constituido a Brasil Jiménez Polanco, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 002-1168645-7, con domicilio de elección en la avenida Gregorio Luperón, núm. 36, suite 105, de esta ciudad.

En este expediente figura como recurrido, Banco Múltiple BHD León, S.A., (antes Banco BHD, S.A., Banco Múltiple), entidad de intermediación financiera existente y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC. 101136792 y registro mercantil 11432SD, con domicilio social en la avenida 27 de Febrero esquina Winston Churchill, torre BHD, representada por Lynette Castillo Polanco, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1091804-2, quien tiene como abogados constituidos a Edgar Tiburcio y a Yleana Polanco, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 047-0014036-3 y 001-0519869-1, con estudio profesional abierto en común en la calle Andrés Julio Aybar, núm. 204, segundo piso, local núm. 201, ensanche Piantini, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 992-2015, dictada el 27 de noviembre de 2015, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial del Distrito Nacional, cuyo dispositivo, copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la entidad Bienvenido Auto Services, S.A., y el señor Bienvenido Tejeda de la Rosa, mediante acto No. 516/2014, de fecha 07 de agosto de 2014, instrumentado por el ministerial Domingo Enrique Acosta, contra la sentencia civil No. 038-2014-00701, de fecha 17 de junio de 2014, dictada por la quinta sala de la cámara civil y comercial del juzgado de primera instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecho de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia, y en tiempo hábil;* **SEGUNDO:** *En cuanto al*

fondo, rechaza el recurso de apelación descrito precedentemente y, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; **TERCERO:** Condena a los recurrentes, Bienvenido Auto Service, S.A., y el señor Bienvenido Tejeda de la Rosa, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Lcdos. Yleana Polanco Brazobán y Edgar Tiburcio Moronta, abogados, quienes afirman estarlas avanzando 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 27 de julio de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca su medio de casación contra la sentencia impugnada; **b)** el memorial de defensas de fecha 1 de septiembre de 2017, donde la recurrida invoca sus medios de defensa y **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de 23 de noviembre de 2017, 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 8 de noviembre de 2019, 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; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

**C)** Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como recurrentes, Bienvenido Tejeda de la Rosa y Bienvenido Auto Services, S.R.L., y como recurrido, Banco Múltiple BHD León, S.A., (antes Banco Múltiple León, S.A.); del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: a) los señores Bienvenido Auto Services, S.R.L., actuando en calidad de deudor, Bienvenido Tejeda de la Rosa, actuando en calidad de garante real y Banco Múltiple León, S.A., suscribieron un contrato de préstamo hipotecario, al que hicieron dos modificaciones aumentando el monto del crédito otorgado; b) el banco acreedor inició un procedimiento de embargo inmobiliario en perjuicio de la entidad deudora y su garante real en virtud del cual la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, declaró adjudicatario al persigiente mediante sentencia núm. 038-2012-00164, del 14 de febrero de 2012; c) los embargados interpusieron una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación contra el persigiente, la cual fue rechazada por el mismo tribunal mediante sentencia núm. 038-2014-00701, del 17 de junio de 2014; d) los demandantes apelaron esa decisión invocando a la alzada que el juez de primera instancia no examinó los fundamentos y las pruebas en que se apoyaba su demanda y que no dio motivos suficientes para sustentar su fallo; e) la corte *a qua* rechazó dicho recurso mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

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

...Que en el contexto jurisprudencial, nuestra Suprema Corte de Justicia ha fijado una postura, compartida por esta Corte y tal como estableció el tribunal a quo, en cuanto a los componentes procesales que deben concurrir para que proceda una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, a saber: "... que como la sentencia de adjudicación pone término a la facultad de demandar las nulidades de procedimiento, como las alegadas por la recurrida, la única posibilidad de atacar la sentencia de adjudicación resultante de ese procedimiento, es mediante una acción principal en nulidad, como se ha hecho, pero cuyo éxito dependerá de que el demandante pruebe que un vicio de forma se ha cometido al procederse a la subasta o en el modo de 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, nada de lo cual ha sido probado; que, por otra parte, cuando se advierte que el título en virtud del cual se hicieron las persecuciones es nulo, nulidad que debe ser pronunciada, 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 ha sido ya hecha, como en la especie, casos en los cuales el embargado no podría perseguir más que daños y perjuicios contra el persigiente que ha embargado sin título...” Que si bien es cierto que el recurrente depositó varios recibos de pago no menos cierto es que, los recibos más recientes datan del año 2009-2010, y el contrato con garantía hipotecaria que se ejecuta es de fecha 23 de mayo de 2011, el cual sirvió de título ejecutorio; también cabe aclarar que el documento de cancelación de hipoteca aportado, corresponde al préstamo otorgado mediante el contrato hipotecario de fecha 08 de diciembre de 2005, y el contrato con garantía hipotecaria que sirvió de título ejecutorio fue el de fecha 23 de mayo de 2011, del cual no se comprueba su cumplimiento; Que en el caso que nos ocupa la recurrente no ha probado la existencia de ninguno de los vicios, irregularidades o violaciones señalados en la cita anterior, indispensables para el éxito de una acción como la de la especie, entendemos que procede rechazar el recurso de apelación de que se trata y confirmar en todas sus partes la sentencia impugnada...

Los recurrentes pretenden la casación total de la sentencia impugnada y en apoyo a sus pretensiones invocan el siguiente medio de casación: **único**: desnaturalización de los hechos, falta de motivos y de base legal y vicios de forma.

En el desarrollo de su único medio, los recurrentes alegan, en síntesis, que entre las partes se concertaron dos préstamos hipotecarios en virtud de los cuales se dieron en garantía dos inmuebles distintos, propiedad de la deudora principal y de su garante real, respectivamente; que el primero de estos préstamos fue saldado en su totalidad por lo que el banco emitió a su favor la carta de descargo y cancelación de hipoteca en fecha 13 de junio de 2011, no obstante, dicha entidad procedió a embargar los dos inmuebles con el objeto de cobrar el préstamo pendiente, sin tomar en cuenta que el primero ya había sido liberado; que la corte *a qua* no valoró esa carta de cancelación de hipoteca a pesar de que los recurrentes la depositaron para avalar las pretensiones de su recurso de apelación; que el banco incluyó ese inmueble en la segunda modificación al contrato efectuada sin el consentimiento de su deudora, que era la entidad Bienvenido Autoservices, S.A., y no Bienvenido Tejeda de la Rosa, lo cual tampoco fue ponderado por la corte; que en estas circunstancias el deber del banco era cancelar esa primera hipoteca inscrita y no ejecutar ambos inmuebles en el 2013, dos años después del saldo del primer préstamo, creando así una confusión en su deudor.

La recurrida pretende el rechazo del presente recurso y se defiende de los referidos medios de casación alegando, en síntesis, que la corte dio respuesta a todos los planteamientos de su contraparte y los falló conforme al derecho y que la decisión impugnada contiene motivos explícitos, precisos y concordantes que justifican la solución adoptada por dicho tribunal.

Tal y como fue juzgado por la alzada, 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 bienes embargados sin decidir los incidentes pendientes y aquellos en los que se trabó el embargo inmobiliario en ausencia de un título ejecutorio.

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 debían 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 ejecutorio.

Así, si bien 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, en la especie no se trata de uno de esos casos excepcionales, habida cuenta de que ni en la sentencia impugnada ni en el memorial de casación ni en ningún otro documento aportado ante esta jurisdicción consta que los recurrentes hayan invocado en su demanda ni que hayan planteado a los jueces de fondo la existencia de alguna irregularidad en el procedimiento de embargo ejecutado que les haya impedido plantear sus alegatos sobre hipoteca cancelada por el banco acreedor el 13 de junio de 2011, en forma incidental al juez apoderado del embargo inmobiliario, como era de rigor.

Por lo tanto, es evidente que la corte actuó en el marco de la legalidad al considerar que los vicios invocados por los recurrentes no daban lugar a la anulación de la sentencia de adjudicación impugnada, ya que si los demandantes ni siquiera cuestionaron la validez de la notificación de los actos del embargo que nuestra legislación pone a cargo del persigiente, se debe presumir su regularidad hasta prueba en contrario, sobre todo tomando en cuenta que el juez apoderado del embargo ejerce una función de depuración y supervisión de este procedimiento en lo relativo al cumplimiento de las formalidades procesales prevista en la ley.

Ahora bien, independientemente de que la corte no estaba obligada a ponderar en detalle los cuestionamientos invocados tardíamente por los recurrentes con relación a los inmuebles objeto del embargo, dicho tribunal sí valoró el acto de cancelación de hipoteca, al expresar textualmente en la página 12 de su sentencia que: *“que el documento de cancelación de hipoteca aportado, corresponde al préstamo otorgado mediante el contrato hipotecario de fecha 08 de diciembre de 2005, y el contrato con garantía hipotecaria que sirvió de título ejecutorio fue el de fecha 23 de mayo de 2011, del cual no se comprueba su cumplimiento”*.

Además, a pesar de que los recurrentes alegan que la alzada desnaturalizó los hechos al hacer esa apreciación, ellos solo acompañaron su memorial de casación de ese acto de cancelación de hipoteca, de la sentencia impugnada y de una copia del certificado de títulos que avala la propiedad del inmueble afectado, los cuales son insuficientes para verificar la alegada desnaturalización, tomando en cuenta que no se aportaron ninguno de los documentos del procedimiento de embargo, ni la sentencia de adjudicación y tampoco el préstamo hipotecario contentivo del crédito ejecutado, los cuales son necesarios para determinar si el persigiente se adjudicó ese inmueble indebidamente, como ha sido denunciado, máxime cuando los propios recurrentes expresan en su memorial de casación que ese inmueble fue incluido en la última modificación de su contrato de préstamo hipotecario, que fue suscrita el 23 de mayo de 2011.

Finalmente, el examen integral de la sentencia impugnada revela que esta contiene una relación completa de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y evidencian que la corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede desestimar el medio 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 núm. 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 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; 68, 156, 711, 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:**RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Bienvenido Tejeda de la Rosa y Bienvenido Autoservices, S.R.L., contra la sentencia civil 992-2015, dictada el 27 de noviembre de 2015, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a Bienvenido Tejeda de la Rosa y Bienvenido Autoservices, S.R.L., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los abogados de la parte recurrida, Edgar Tiburcio e Yleana Polanco, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. 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.