

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 29 de junio de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Antonio de Jesús Veras Rivera.

Abogado: Lic. Amado Toribio Martínez Guzmán.

Recurridos: Patricio Antonio Rodríguez Espinal y Antonio Rodríguez Espinal.

Abogado: Lic. Ramón Emilio Sánchez de Jesús.

*Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.*

#### **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 **27 de enero de 2021**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Antonio de Jesús Veras Rivera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 088-0003806-2, domiciliado y residente en municipio de Cayetano Germosén, provincia Espaillat, debidamente representado por el Lcdo. Amado Toribio Martínez Guzmán, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0013112-3, con estudio profesional abierto en la calle Vicente de la Maza núm. 4 de la ciudad de Moca, provincia Espaillat y *ad hoc* en la avenida Leopoldo Navarro núm. 53, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Patricio Antonio Rodríguez Espinal y Antonio Rodríguez Espinal, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 054-0060933-4 y 054-0017774-6, respectivamente, domiciliados y residentes en la ciudad de Moca; quienes tienen como abogado apoderado especial al Lcdo. Ramón Emilio Sánchez de Jesús, con estudio profesional abierto en la calle Salcedo núm. 135 de la ciudad de Moca, provincia Espaillat.

Contra la sentencia civil núm. 144/12, dictada en fecha 29 de junio de 2012, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

*PRIMERO: acoge como bueno y válido el presente recurso de apelación en cuanto a la forma por su regularidad procesal. SEGUNDO: en cuanto al fondo, por autoridad de la ley y actuando por contrario se revoca en todas sus partes el contenido de la sentencia recurrida y en consecuencia: a) declara la nulidad de la sentencia de adjudicación marcada con el no. 561 de fecha 21 del mes de octubre del año 1997, evacuada por la Cámara Civil y Comercial del Tribunal de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat; b) se ordena al Registrador de Títulos del Municipio de Moca, la cancelación inmediata de todas las inscripciones que hayan hecho, a favor del señor Antonio De Jesús Veras Rivera, con motivo a la Hipoteca que diere lugar a dicha ejecución. TERCERO: condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho del Lic. Ramón Emilio Sánchez De Jesús, quien afirma estarlas avanzando en su mayor parte.*

VISTOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 10 de septiembre de 2012, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 2 de octubre de 2012, 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 noviembre de 2012, 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 29 de enero 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 ninguna de las partes compareció, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez, no figurará en la presente sentencia por no haber participado en su deliberación y fallo.

#### LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente el señor Antonio de Jesús Veras Rivera, y como parte recurrida Patricio Antonio Rodríguez Espinal y Antonio Rodríguez Espinal. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** Patricio Antonio Rodríguez Espinal y Antonio Rodríguez Espinal, interpusieron una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, sustentada en la irregularidad de la hipoteca que gravó el inmueble al haber sido suscrito luego del fallecimiento de su madre, tratándose de un bien perteneciente a la comunidad formada por sus padres. Dicha demanda fue rechazada por el juez de primer grado; **b)** que la indicada sentencia fue recurrida en apelación por los demandantes, el referido recurso fue acogido y revocada la decisión de primer grado; **c)** la corte *a qua* a su vez mediante sentencia núm. 144/12, de fecha 29 de junio de 2012, hoy recurrida en casación, declaró la nulidad de la sentencia de adjudicación y ordenó la cancelación de todas las inscripciones realizadas con motivo de la hipoteca que dio lugar a la ejecución.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** violación a la ley; a) desconocimiento del artículo 51 de la Constitución y los artículos 544 y 545d de los artículos 6 y 73 de la Constitución; d) errónea interpretación y aplicación de los efectos de la sentencia de adjudicación; **segundo:** falta de base legal; a) omisión de estatuir respecto a la aplicación de los artículos 724 y 1300 del Código Civil y sobre una causa de extinción de obligaciones; b) contradicción de motivos; **tercero:** desnaturalización de los hechos de la causa.

La parte recurrida, de su lado, persigue que sea rechazado el recurso de casación y por tanto en defensa de la sentencia impugnada sostiene que la corte observó el orden constitucional, pues protegió a los titulares del derecho de propiedad del inmueble, quienes nunca dieron su consentimiento para hipotecarlo; que al momento de abrirse la sucesión con el fallecimiento de la esposa en común, la comunidad no dejó cargas que comprometiese a dichos herederos y la parte recurrente pretende que la deuda que asumió el esposo superviviente le sea oponible a la sucesión, sin que estos hayan suscrito el contrato de hipoteca que originó la persecución inmobiliaria y como resultado la sentencia de adjudicación anulada.

En el primer medio de casación sostiene la parte recurrente, en un primer aspecto, que la decisión de la alzada transgrede el artículo 51 de la Constitución dominicana, así como los artículos 544 y 545 del Código Civil que consagran del derecho de propiedad en razón de que luego de la adjudicación del inmueble efectuada el 21 de octubre de 1997, el adjudicatario vendió el inmueble mediante contrato de fecha 3 de abril de 2004, antes de que los ahora recurridos demandaran su nulidad el 19 de abril del año 2005, en ausencia de gravamen sobre el inmueble, de manera que no es el propietario, sino un tercero que nunca ha sido puesto en causa y resulta lesionado con la decisión.

Alega además, en un segundo aspecto, que se incurrió en una errónea interpretación y aplicación de los efectos de la sentencia de adjudicación y la doctrina que a su respecto ha sido dictada, puesto que no fue observado que los argumentos utilizados por la corte para anular la sentencia de adjudicación se

corresponden con el planteamiento que justifica un incidente de embargo inmobiliario puesto que es una contestación que se promueve contra el título en cuya virtud se procedió al embargo, de modo que constituye un vicio de fondo que debió ser propuesto a pena de caducidad en las formas y plazos previstos en los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil.

Sobre el punto bajo escrutinio la corte justificó su rechazo en los motivos siguientes:

Que el demandado alega 'que no es titular de ningún derecho registrado ya que para la fecha en que se demandó (19/4/2005) ya había vendido el inmueble cuya nulidad de adjudicación se solicita'; que contrario a esto, el acreedor persiguiendo en un procedimiento de embargo inmobiliario no puede librarse de la acción que tienen los herederos so pretexto de haber vendido el inmueble del que resultara adjudicado, en razón de que el adquirente en subasta lo hace bajo condiciones suspensiva y resolutoria, lo que significa que no tan solo debe dar cumplimiento a las cláusulas contenidas en el pliego de condiciones sino además que por el efecto suspensivo debe esperar que la propiedad se haga plena para poderla transferir, es decir que está libre de evicciones o perturbaciones de derecho de las cuales debe responder cuando transfiere la propiedad adquirida sin esperar la plenitud en goce del derecho del inmueble adjudicado.

Respecto al fondo de la demanda en nulidad la corte justificó su decisión en los motivos siguientes:

*contrariamente a como juzgó el juez a quo era determinante para la solución del caso establecer la prueba en contrario de que el inmueble no pertenecía a la comunidad de bienes, que el fardo de la prueba para establecer lo contrario la pertenencia al demandado, dado que la existencia de la presunción de pertenencia de un bien adquirido con posterioridad al matrimonio como comunal, es un medio de prueba que solo puede ser combatido por la prueba en contrario, que bajo ese contexto de proporciones es oportuno decir que el acreedor debió pedir el concurso voluntario de los herederos en la firma del contrato de hipoteca; que sin embargo, contrario a como sostienen los demandantes, lo cuales piden por vía jurisdiccional la anulación del contrato de préstamo y la anulación de la hipoteca, si bien como se ha dicho era necesario que los herederos firmaran para la afectación en gravamen de hipoteca del bien inmobiliario, no menos cierto es que el deudor pudo como lo hizo comprometerse personalmente, que por lo tanto debe distinguirse el contrato de préstamo que es lo principal de la hipoteca que es un contrato accesorio que por tanto la que es nula es la hipoteca que recae sobre el inmueble perteneciente a la comunidad y al que ahora tienen derechos los herederos, no así al contrato de préstamo que permite al acreedor tener la condición de quirografario.*

En cuanto al primer presupuesto del memorial, relativo a las causales de nulidad de la sentencia de adjudicación la posición jurisprudencial establecida en esta materia por esta Primera Sala, y justificada en las disposiciones del Código de Procedimiento Civil, es: "que el éxito de la acción principal en nulidad de sentencia de adjudicación de un inmueble embargado, dependerá de que se aporte la prueba de que el persiguiendo ha empleado maniobras dolosas o fraudulentas a los propósitos de descartar licitadores y/o afectar la transparencia en la recepción de pujas o que el demandante establezca que un vicio de forma ha sido cometido al procederse a la subasta, tales como, la omisión relativa a la publicidad que debe preceder a la subasta prevista en los artículos 702 y 704 del Código de Procedimiento Civil, o en el modo de recepción de las pujas, o que el adjudicatario ha descartado a posibles licitadores valiéndose, entre otras, 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 Civil (...)"

El examen de la sentencia, pone de manifiesto que para justificar la nulidad de la sentencia de adjudicación la corte omitió comprobar si se habían cometido irregularidades al momento de procederse a la subasta o en el modo de recepción de las pujas, o que la parte persiguiendo había descartado a posibles licitadores valiéndose de maniobras, promesas, dádivas o por haberse incurrido en algunas de las prohibiciones que establece el artículo 711 del Código de Procedimiento Civil, según lo expuesto.

En sintonía con el contexto procesal, si bien ha sido novedosamente establecido que las causales enarboladas en el aludido texto normativo no constituyen las únicas que podrían dar lugar a la nulidad de

la sentencia de adjudicación; no obstante, para acreditarse un fundamento distinto al de dicho artículo, debe comprobarse que el tribunal por ante el cual se efectuó la adjudicación había sido puesto en conocimiento de la presunta y eventual irregularidad existente, en curso del procedimiento de expropiación forzosa, lo cual no se corresponde con el caso juzgado.

En el segundo presupuesto bajo escrutinio, relativo a la justificación del fondo de la nulidad, cabe destacar el proceso de ejecución inmobiliaria está compuesto de una sucesión de actos que deben intervenir en el orden y plazos previstos a pena de nulidad por el Código de Procedimiento Civil, proceso que culmina con la sentencia de adjudicación y con ella cesa la posibilidad de demandar las nulidades del procedimiento de embargo inmobiliario; que las vías incidentales se encuentran estrictamente reguladas para que se realicen ya sea antes o después de la lectura del pliego de condiciones o de la publicación por primera vez del edicto que anuncian la venta; de manera que, los argumentos que justificarían una demanda incidental en nulidad de título que sirvió de base al procedimiento ejecutivo en modo alguno pueden plantearse como causa de nulidad de la sentencia de adjudicación, salvo la excepción que ha sido descrita con anterioridad.

Es preciso abordar además el punto relativo a los derechos de un tercero que adquirió la propiedad del inmueble mediante contrato de venta luego de la adjudicación y que con la declaratoria de la nulidad de la sentencia de adjudicación decretada por la corte sus derechos quedaron afectados.

Es importante indicar, para lo que aquí es analizado, que un acto es pasible de nulidad integral cuando carece de uno o varios de sus elementos esenciales e implica, en todo caso, la aniquilación de todas las obligaciones a las que ha dado lugar; que la retroactividad de la nulidad desarrolla en principio sus efectos no solo en las relaciones entre las partes en el acto nulo, sino también con respecto a terceros que han tratado con las partes y cuyos derechos dependen de ese acto; que de la sentencia con la que culminó el procedimiento de ejecución forzosa nacieron derechos a favor del adjudicatario y posteriormente tuvo consecuencias para terceros, ya que el bien inmueble fue posteriormente vendido de modo que, la anulación impacta en los derechos en la corte, no ha sido parte del proceso juzgado, de manera que fue desconocido el derecho surgido a su favor.

En tales atenciones, la alzada incurrió en los vicios denunciados respecto a ambos puntos evaluados; por vía de consecuencia, procedente casar el fallo impugnado, sin necesidad de hacer mérito de los demás aspectos y medios de casación invocados en el memorial.

Cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces como en el caso ocurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726 del 29 de diciembre de 1953, 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; los artículos 1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726, 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:

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** CASA la sentencia civil núm. sentencia civil núm. 144/12, dictada en fecha 29 de junio de 2012, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega; 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 Santiago, en las mismas atribuciones.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas procesales entre las partes.

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

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)