
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 14 de mayo de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Julio Rafael González Santana.

Abogados: Licdos. Netalí Quezada Cordero y Rogelio Quezada Sepúlveda.

Recurrido: Daniel Reyes Carpio.

Abogada: Elsi García Polinar.

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 **24 de febrero de 2021**, 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 Julio Rafael González Santana, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-003611-8, domiciliado y residente en la avenida Libertad, núm. 77, ciudad de La Romana, quien tiene como abogados constituidos a Netalí Quezada Cordero y a Rogelio Quezada Sepúlveda, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0104371-0 y 026-0063342-0, con estudio profesional abierto en la avenida Padre Abreu, núm. 5, Barrio Blanco, ciudad de La Romana y domicilio *ad hoc* en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en la calle Hipólito Herrera Billini, esquina Juan B. Pérez, Centro de los Héroes, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrido, Daniel Reyes Carpio, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0020501-1, domiciliado en la calle Francisco Castillo Márquez, núm. 170, sector Bancola de la ciudad de La Romana, quien tiene como abogada constituida a Elsi García Polinar, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0089680-3, quien tiene su estudio profesional abierto en calle Duarte, núm. 32, ciudad de La Romana.

Contra la sentencia civil núm. 163-2015 dictada el 14 de mayo 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: Aprobando como bueno y válido el presente recurso de apelación tramitado mediante acto de Alguacil No. 524-2014, de fecha 15 de diciembre del 2014, del Oficial Ministerial, Ramón Antonio del Rosario Frías, de Estrados de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, a requerimiento del señor JULIO GONZÁLEZ, en contra de la sentencia No. 1198/2014, de fecha 27 de mayo del año 2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana; por haber sido tramitado en tiempo oportuno y en consonancia a la

ley; SEGUNDO: En cuanto al fondo, se Revoca la sentencia recurrida, sin embargo, se rechaza la demanda incidental de embargo inmobiliario, por alegada falsa subasta, incoada por el señor JULIO RAFAEL GONZÁLEZ, por las consideraciones contenidas en el cuerpo de la presente sentencia; TERCERO: Se compensan las costas.”

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 10 de julio de 2010, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 3 de septiembre de 2015, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 9 de junio 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 7 de agosto de 2019 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 recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no suscribe la presente decisión debido a que no participó en su deliberación.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como recurrente, Julio Rafael González Santana y como recurrido, Daniel Reyes Carpio; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: a) el recurrido inició un procedimiento de embargo inmobiliario ordinario en perjuicio del recurrente apoderando a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, la cual adjudicó el inmueble embargado al persiguiendo mediante sentencia núm. 867-2011, del 29 de noviembre de 2011; b) el embargado interpuso una demanda en declaratoria de falsa subasta contra el persiguiendo adjudicatario que fue declarada inadmisibles por dicho tribunal mediante sentencia No. 1198/2014, de fecha 27 de mayo del año 2014, sustentándose en la autoridad de la cosa juzgada de la decisión dictada en ocasión de una demanda en nulidad de esa sentencia de adjudicación también interpuesta por el embargado contra el persiguiendo sustentándose en los mismos motivos que su demanda en declaratoria de falsa subasta; c) el demandante apeló esa decisión invocando a la alzada que se trataba de demandas con distintos fundamentos; d) la corte *a qua* revocó la sentencia apelada y rechazó la demanda mediante el fallo ahora recurrido en casación.

La alzada sustentó su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

... analizando este Colectivo el principal agravio invocado por el apelante, donde se queja de que el primer Juez declaró inadmisibles de demanda incidental en declaratoria de falsa subasta, bajo el argumento de que ya había juzgado una demanda bajo el epígrafe de demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, donde se expusieron los mismos motivos y circunstancias que en la demanda en falsa subasta. Esta Corte puede observar, que si bien es verdad que en un primer momento procesal, el señor Julio Rafael González intentó una demanda en nulidad de la sentencia de adjudicación No. 867-2011, de fecha 29 de noviembre del año 2011, dictada por aquella misma jurisdicción, y que fue rechazada mediante la sentencia No. 79/2014, de fecha 27 de enero del año 2014; situación que generó la declaratoria de inadmisibilidad de la demanda incidental en declaratoria de Falsa Subasta, instrumentada mediante acto de alguacil No. 61/2014, del 14 de mayo del año 2014, sustentando dicho magistrado su decisión en que ya había juzgado ese mismo asunto, pues a su juicio, esta última acción se sustentaba en los mismos motivos y circunstancias que la primera (demanda en nulidad); sin embargo, este Colectivo, contrario al criterio del primer Juez, es de la inteligencia, que si bien es cierto que ambas instancias guardan similitudes, pues se trata de las mismas partes, la misma sentencia de adjudicación (No. 867-2011), y por circunstancias análogas, no están reunidas las condiciones generalmente admitidas por la

doctrina para caracterizar la cosa juzgada, que son, a saber: a.- Identidad de partes; b.- Identidad de objeto; y c. Identidad de causa; pues no se trata del mismo objeto, toda vez que con la primera se perseguía la nulidad de la sentencia de adjudicación, mientras que con el segundo apoderamiento se pretende la declaratoria de falso subastador de la persona que resultó adjudicatario, lo cual significa que este último constituye un verdadero incidente del embargo inmobiliario; que observa este Colectivo, del estudio del contenido de la sentencia apelada, que la parte demandante en falsa subasta, alega que el señor Daniel Reyes Carpió no cumplió con las condiciones del pliego de condiciones sin embargo, no puede apreciar la Corte con precisión en qué consistió ese incumplimiento, pues no fue aportada por el señor Julio Rafael González, la demanda primigenia en declaratoria de falsa subasta, ni mucho menos, los elementos de pruebas que sustenten dichas pretensiones, pues ninguno de los elementos probatorios sometidos al debate se refiere al incumplimiento, por parte del adjudicatario de alguna de las condiciones del pliego de condiciones; que conforme se desgaja de las disposiciones de los artículos 713, 733, 734 y 735 del Código de Procedimiento Civil, que establecen: (...) la parte que invoca una falsa subasta por parte de quien resulte adjudicatario en el procedimiento de embargo inmobiliario, debe probar la misma mediante el aporte las certificaciones correspondientes expedidas por la secretaria del tribunal ante el cual se llevó a cabo la adjudicación, cosa que no hizo la parte demandante en la presente ocasión, pues se limita a esgrimir que no se cumplió con las condiciones del pliego, sin aportar las pruebas que sustenten ese argumento; que frente al fáctico planteado, esta alzada arriba al convencimiento de que debe revocar la sentencia recurrida por las motivaciones ut supra indicadas, sin embargo, ponderar el fondo de la demanda incidental de embargo inmobiliario, por alegada falsa subasta, en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, y en consecuencia rechazar la misma por las consideraciones que constan líneas atrás... (sic)

La parte recurrente pretende la casación total de la sentencia impugnada y en apoyo a sus pretensiones invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación al artículo 1315 del Código Civil dominicano; **segundo:** desnaturalización de los hechos y circunstancias de la causa; **tercero:** violación al artículo 4 del Código Civil dominicano.

En el desarrollo de sus tres medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega que la corte *a qua* afirmó erróneamente que el recurrente no depositó la sentencia apelada ni los demás documentos en que sustentaba su demanda a pesar de que esa documentación sí fue depositada; que lo único que no se depositó fue la certificación donde se alega que Daniel Reyes Carpio no cumplió con el pliego de condiciones pero sí se probó ese hecho mediante otros documentos; que dicho tribunal incurrió en una dicotomía al revocar la sentencia de primer grado que declaraba inadmisibles su demanda para posteriormente rechazarla.

El recurrido pretende el rechazo del presente recurso y se defiende de los referidos medios de casación alegando, en síntesis, que la corte apreció soberanamente todos los hechos y elementos de la causa, que dio motivos suficientes que justifican su dispositivo y que efectuó una correcta aplicación de la ley, salvaguardando los derechos de las partes; alega además, que el recurrente no demostró las violaciones denunciadas.

Primeramente, cabe destacar que para que el vicio de contradicción de motivos quede caracterizado es necesario que exista una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones cuya contradicción se alega, fueran estas de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia; y, además, que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia suplir esa motivación con otros argumentos, tomando como base las comprobaciones de hecho que figuran en la sentencia impugnada, de forma tal que se aniquilen entre sí y se produzca una carencia de motivos, en el caso de especie, si bien la corte revocó la sentencia apelada por considerar que la inadmisibilidad pronunciada era improcedente, habida cuenta de que no se verificaba la triple identidad de partes, objeto y causa entre las demandas en nulidad de sentencia de adjudicación y falsa subasta interpuestas por el recurrente para luego rechazar la última de estas demandas en cuanto al fondo, por

no haberse demostrado que el adjudicatario haya incumplido con los lineamientos del pliego de condiciones, no se advierte que dicho tribunal haya incurrido en ninguna contradicción o “dicotomía”, puesto que la ausencia de cosa juzgada respecto de la demanda decidida constituye un presupuesto procesal independiente de la procedencia de las pretensiones del accionante, en cuanto al fondo y, en este caso, el hecho de que la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación previamente fallada tenga un fundamento, causa y objeto distintos a los de la falsa subasta constituye un hecho totalmente ajeno a la procedencia de la segunda, en cuanto al fondo.

En segundo lugar, resulta que en ninguna parte de la sentencia impugnada la corte *a qua* afirmó que el apelante no había depositado la decisión objeto de su recurso, ni sustentó su fallo en motivos alusivos a su omisión; por el contrario, según se verifica, dicho tribunal, describió esa sentencia y transcribió su dispositivo y sus motivaciones y estatuyó al respecto en el fallo ahora impugnado, por lo que no se advierte que haya incurrido en ninguna desnaturalización de los hechos y circunstancias de la causa en el sentido comentado.

Seguidamente, conviene señalar que el procedimiento de la falsa subasta es una forma particular de acción resolutoria que aniquila retroactivamente la sentencia de adjudicación y pone otra vez en venta el inmueble si el adjudicatario no cumple con las obligaciones que le incumben. Este tiende a sancionar la falta cometida por el falso postor, cuyo derecho de propiedad se extingue respecto del inmueble adjudicado y en esta materia se encuentra regulado por los artículos 733 al 740 del Código de Procedimiento Civil.

En ese tenor, el fin perseguido por el legislador al establecer la falsa subasta es anular la adjudicación cuando el adjudicatario ha incumplido con las obligaciones puestas a su cargo en el pliego de condiciones que rige la venta, tal como con el pago del precio total de la venta establecido en el mismo; sin embargo, para que el adjudicatario sea declarado falso subastador es necesario que el juez apoderado, previo a conocer de la reventa por causa de falsa subasta, verifique que verdaderamente el adjudicatario no ha cumplido con sus obligaciones, por ejemplo, con el pago de la totalidad del monto de la venta, pues de no evidenciarse dicho incumplimiento no procede declarar la falsa subasta .

También es preciso puntualizar que la prueba por excelencia, para establecer dicho incumplimiento, aunque no la única, es la certificación que emite al respecto la secretaría del tribunal que supervisó el procedimiento ejecutivo, siempre que la solicitud se haga antes de la entrega de la sentencia de adjudicación; esto se deriva de las disposiciones de los artículos 733 y 734 del Código de Procedimiento Civil que disponen que: *“Si la falsa subasta se requiriese antes de la entrega de la sentencia de adjudicación, el que la promueve se hará entregar por el secretario una certificación en que conste que el adjudicatario no ha justificado el cumplimiento de las condiciones exigibles de la adjudicación. En caso en que haya habido oposición a la entrega de la certificación, se fallará en referimiento por el presidente del tribunal y a pedimento de la parte más diligente; En virtud de esta certificación y sin otro procedimiento, o en caso de que la falsa subasta se promoviere después de la entrega de la sentencia de adjudicación, el tribunal ordenará la reventa, para que ésta tenga lugar en el plazo no mayor de treinta días...”*.

En la especie, la corte *a qua* desestimó la falsa subasta solicitada debido a que no se había demostrado que el adjudicatario haya incumplido con las cláusulas establecidas en el pliego de condiciones ya que no se depositaron las certificaciones correspondientes emitidas por la secretaría del tribunal ante el cual se llegó a cabo la adjudicación, lo cual determinó en el ejercicio de sus facultades soberanas de apreciación y sin desnaturalización alguna, ya que a pesar de sus alegatos, la parte recurrente no depositó ante esta jurisdicción ninguna documentación que permita rebatir dicha comprobación.

En efecto si bien dicha parte acompañó su memorial de las sentencias dictadas en el transcurso de este litigio, de una solicitud de la comentada certificación efectuada por él fecha 27 de mayo de 2014, de una certificación emitida el 20 de noviembre de 2013 por la secretaría del tribunal apoderado del embargo en la que consta que dicho procedimiento culminó con la sentencia de adjudicación dictada en la especie

y de un inventario de tres sentencias depositadas el 3 de febrero de 2015 ante la corte *a qua*, ninguno de los documentos aportados permite establecer que el recurrente haya demostrado a la corte que el adjudicatario incurrió en el incumplimiento comentado, sobre todo si se toma en cuenta que en este caso el inmueble embargado se adjudicó al propio persigiente por el precio ofrecido por él en dicho pliego, en cuyo caso, en principio y salvo prueba en contrario, este no está obligado a efectuar ningún pago.

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 los medios examinados y rechazar el presente recurso de casación.

En virtud del artículo 730 del Código de Procedimiento Civil, ninguna sentencia sobre incidente de embargo inmobiliario pronunciará la distracción de costas.

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; 730, 733 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Julio Rafael González Santana contra la sentencia civil núm. 163-2015 dictada el 14 de mayo de 2015 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a Julio Rafael González Santana al pago de las costas del procedimiento, sin distracción.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.