

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 22 de junio de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: José Manuel Tejeda Arias.

Abogado: Dr. Héctor Rubén Uribe Guerrero.

Recurridos: Ulises Leonel Pérez Nina y Magda Cristobalina C. Nina de León de Pérez.

Abogados: Dr. Johnny R. de León Colón y Licda. Ramona Dipré Mateo.

*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 **24 de febrero 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 José Manuel Tejeda Arias, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad núm. 002-0138757-8, domiciliado y residente en la 82W 17 TH ST, Apto. 1 CP 07002, Bayonne, New Jersey de los Estados Unidos de América, y accidentalmente en la calle Juan Tomás Díaz núm. 6 del municipio de San Cristóbal, provincia San Cristóbal, debidamente representado por el señor Yovanny Alexander Contreras, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad núm. 002-0016547-0, domiciliado y residente en la dirección antes descrita; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Héctor Rubén Uribe Guerrero, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad núm. 002-0007358-3, con estudio profesional abierto de manera permanente en la calle General Cabral núm. 42, del municipio de San Cristóbal, provincia San Cristóbal.

En este proceso figura como parte recurrida, los señores Ulises Leonel Pérez Nina y Magda Cristobalina C. Nina de León de Pérez, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 002-0095254-7 y 002-0010135-0, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle General Sánchez núm. 17, edificio Paseo Magalys, apto. 10, del municipio de San Cristóbal, provincia San Cristóbal; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. Johnny R. de León Colón y a la Licda. Ramona Dipré Mateo, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de núms. 002-0087667-0 y 002-0048629-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la calle General Cabral núm. 93, edificio Victoriano, segundo nivel, apto. 1ª, del municipio de San Cristóbal, provincia San Cristóbal, y domicilio *ad-hoc* en la oficina de la Licda. Ivonne Adames, ubicada en la calle Leopoldo Navarro núm. 51, Distrito Nacional.

Contra la sentencia civil núm. 94-2017, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, en fecha 22 de junio de 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por el señor JOSÉ MANUEL TEJEDA ARIAS contra la sentencia civil No. 0302-2017-SS-0069 dictada en fecha 2 de febrero de 2017, por el juez

*Titular de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, y al hacerlo confirma en todas sus partes la sentencia impugnada; SEGUNDO: Compensa las costas del proceso entre las partes en litis.*

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

En el expediente constan depositados: **a)** memorial de casación de fecha 12, de septiembre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** memorial de defensa de fecha 25, de septiembre de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y; **c)** dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 26 de marzo de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala, en fecha 29 de enero de 2020, 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 comparecieron los abogados de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

El Mag. Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente sentencia por no haber participado en su deliberación.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente, el señor José Manuel Tejeda Arias y como corecurridos, Ulises Leonel Pérez Nina y Magda Cristobalina Nina de León de Pérez. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: **a)** el señor José Manuel Tejeda Arias, en calidad de deudor, suscribió con los actuales recurridos, en condición de acreedores, un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, según consta en acto bajo firma privada de fecha 7 de septiembre de 2012; **b)** posteriormente, el citado deudor suscribió un segundo contrato de préstamo con garantía hipotecaria con el Banco Múltiple ADEMI, S. A., inscribiendo dicha institución bancaria hipoteca en segundo rango; **c)** ante la falta de pago del deudor sus acreedores primigenios trabaron embargo inmobiliario sobre el inmueble dado en garantía, planteando el acreedor en segundo rango una acción incidental en reparo al pliego de condiciones, pretensión que fue acogida por el juez apoderado del embargo mediante la sentencia núm. 408-2014, de fecha 26 de junio de 2014 y; **d)** el aludido reparo al pliego se basó en que debía ser desinteresado el acreedor en segundo rango antes de que el adjudicatario pudiese retirar la sentencia de adjudicación que se dictare al efecto.

Igualmente se retiene de la decisión criticada lo siguiente: **a)** en fecha 14, de noviembre de 2014, fue dictada la sentencia de adjudicación resultando adjudicatarios los persigientes, actuales recurridos; **b)** ante la falta de cumplimiento de los adjudicatarios en desinteresar al Banco Ademi en su condición de acreedor inscrito en segundo rango, este último solicitó la reventa del inmueble embargado por falsa subasta, pedimento que fue acogido mediante el auto núm. 45-2015, de fecha 18 de febrero de 2015, fijándose la audiencia a tal propósito para el 17 de marzo de 2015, siendo aplazada para el 16 de abril del mismo año; **c)** que antes de la celebración de dicha audiencia los adjudicatarios, en fecha 31 de marzo de 2015, desinteresaron a la citada entidad bancaria, según consta en recibo de pago de la indicada fecha.

Asimismo, se verifica del fallo impugnado que: **a)** que el día fijada para la venta por falsa subasta el juez ordenó el cierre y archivo definitivo del expediente, debido a que el banco desistió de su pretensión a consecuencia de haber llegado a un acuerdo con los adjudicatarios y haber sido desinteresado; **b)** en ocasión de lo anterior, el embargado, José Manuel Tejeda Arias, interpuso una demanda en nulidad de deslinde, de declaratoria de adjudicación de la sentencia de adjudicación, cancelación de certificado de título y reparación de daños y perjuicios, en contra de los ahora recurridos, acción que fue rechazada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, mediante la sentencia civil núm. 0302-2017-SS-0069, de fecha 2 de febrero de 2017 y; **c)** que la citada decisión fue recurrida en apelación por el entonces demandante, en ocasión del cual la corte *a qua*

declaró su incompetencia en razón de la materia para conocer de lo relativo a la nulidad de la sentencia de deslinde y rechazó en sus demás aspectos el recurso, confirmando en todas sus partes el fallo apelado en virtud de la sentencia civil núm. 94-2017, de fecha 22 de junio de 2017, objeto del presente recurso de casación.

El señor, José Manuel Tejeda Arias, recurre la sentencia dictada por la corte *a qua* y en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: **primero**: violación al artículo 20 de la Ley núm. 834, por aplicación errónea; **segundo**: violación al artículo 3 de la Ley núm. 108-05, por falta de apelación; **tercero**: violación a los artículos 713 y 738 del Código de Procedimiento Civil.

La parte recurrente en el desarrollo de su primer medio de casación, sostiene, en esencia, que la corte *a qua* realizó una incorrecta interpretación y aplicación del artículo 20 de la Ley núm. 834 de 1978, al pronunciar su incompetencia de oficio para conocer lo relativo a la nulidad de la sentencia de deslinde emitida por la jurisdicción inmobiliaria en provecho de los actuales recurridos, obviando que de conformidad con el referido texto legal dicha oficiosidad solo es permitida cuando la contestación es de la competencia de un tribunal administrativo o represivo, que no es lo ocurrido en el caso, pues la demanda originaria es de puro interés privado, por lo que la alzada no podía declarar su incompetencia de oficio, tal y como lo hizo.

La parte recurrida no invoca argumento alguno en respuesta de los alegatos de su contraparte ahora examinados ni en defensa de la decisión criticada.

Con respecto a los aspectos que ahora se examinan la alzada expresó los motivos siguientes: *“previo a cualquier consideración sobre el fondo de este recurso es preciso que esta Corte, supliendo de oficio un medio de puro de derecho, y en virtud de las disposiciones combinadas del artículo 69 de la Constitución de la República, del artículo 20 de la Ley No. 834 de 1978, y el artículo 3 de la Ley No. 108-05, que dispone que: “La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley, y en consecuencia pronuncie su incompetencia rationi materiae (sic) para conocer de la demanda que por efecto devolutivo del recurso de apelación está apoderada respecto al pedimento que formula la parte intimante, demanda original, de que se pronuncie la nulidad de la sentencia de deslinde y con ello el Título de Propiedad que se expidió producto de dichas operaciones, toda vez que esa potestad es exclusiva del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal, valiendo esta decisión sentencia en sí misma sin necesidad de hacerla hacer figurar en la parte dispositiva de este fallo”.*

En cuanto al vicio denunciado, si bien el artículo 20 de la Ley núm. 834 de 1978, establece que la incompetencia de atribución solo puede ser declarada de oficio en aquellos casos en que la contestación sea de la competencia de un tribunal represivo, contencioso administrativo o que escape al conocimiento de los órganos jurisdiccionales nacionales, sin embargo, es preciso señalar, que esta Primera Sala ha establecido una línea jurisprudencial en el sentido de que la referida incompetencia no solo puede ser suplida de oficio cuando el asunto sea de la competencia de una jurisdicción penal, contenciosa administrativa o que escape a un tribunal nacional, sino también en todos aquellos casos en que existan tribunales especializados que regulen una determinada materia, como ocurre con lo laboral y lo inmobiliario, pues el indicado texto legal es una traducción y adecuación del artículo 92 del Código de Procedimiento Civil francés, cuyas disposiciones fueron adoptadas en sentido estricto, a pesar de que, a diferencia de Francia, existen en nuestro ordenamiento jurídico jurisdicciones especializadas, como es el caso de los tribunales de tierra, que conocen de conflictos que en el país de origen de nuestra legislación son conocidos por la jurisdicción civil.

En ese sentido, de los razonamientos antes expuestos ha quedado establecido que a juicio de esta Corte de Casación las cortes de apelación pueden pronunciar de oficio su incompetencia de atribución cuando el diferendo sea competencia de una jurisdicción especializada, como ocurrió en la especie, en

que a criterio de la alzada era de la competencia de la jurisdicción inmobiliaria lo relativo a la nulidad de la sentencia de deslinde dictada a favor de los hoy recurridos, así como la consecuente emisión del certificado de título producto de dicho deslinde, motivos por los cuales procede desestimar el medio de casación analizado por resultar infundado.

En el desarrollo del segundo y tercer medios de casación, reunidos para su estudio por estar vinculados, la parte recurrente sostiene, en esencia, que la corte incurrió en violación de los artículos 713 y 738, del Código de Procedimiento Civil, al rechazar el recurso de apelación incoado por dicho recurrente y confirmar la decisión de primer grado, sin tomar en consideración que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 738 precitado, si el adjudicatario no cumple con las formalidades establecidas en el pliego de cargas, gravámenes y condiciones, se le considera como falso subastador y pierde sus derechos como adjudicatario; que en la especie, si bien los hoy recurridos desinteresaron al Banco Múltiple ADEMI, S. A., en su condición de acreedor inscrito en segundo rango, conforme fue establecido en el aludido pliego, el indicado pago se efectuó con posterioridad a la declaratoria de falso subastador, por lo que el pago en cuestión carecía de toda validez y eficacia jurídica.

Prosigue argumentando la parte recurrente, que la corte *a qua* con su fallo lo dejó en un limbo jurídico, pues tampoco tomó en cuenta al dictar su decisión que al emitirse el auto que declaró falso subastador a los ahora recurridos la sentencia de adjudicación que los benefició se aniquiló, por lo tanto, al estatuir en el sentido en que lo hizo dio validez a una sentencia de deslinde y a un certificado de título expedidos en virtud de una decisión de adjudicación inexistente y en provecho de adjudicatarios que ya habían sido descartados como tales.

Por último duce la parte recurrente, que la alzada incurrió además en violación del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, pues si bien es una realidad que en virtud de dicho texto normativo los tribunales de tierra son los competentes para conocer de todos los conflictos que puedan surgir con un inmueble a partir de su deslinde, sin embargo, la citada norma también dispone en su parte final que todo lo relativo a los embargos inmobiliarios es competencia exclusiva de la jurisdicción ordinaria, aun cuando afecte el derecho de propiedad, por lo que la corte debió conocer de manera íntegra la demanda originaria y no lo hizo, obviando además que en materia de tierra el derecho común es supletorio.

La parte recurrida en respuesta a los alegatos de su contraparte y en defensa del fallo impugnado sostiene, que contrario a lo alegado por la parte recurrente, la alzada al fallar en la forma en que lo hizo actuó correctamente, por lo tanto, el recurso de casación de que se trata debe ser desestimado.

En cuanto a los agravios denunciados la alzada motivó lo siguiente: *“que conforme al acta de audiencia de fecha 16 de abril del 2015 celebrada por la cámara a qua, y con motivo de la Reventa ordenada, el Tribunal decidió: único: en vista del acuerdo arribado entre el Banco Múltiple ADEMI, S. A., y los señores Ulises Leonel Nina y Magda Nina de León conforme a los documentos depositados se ordena el archivo y cierre del presente expediente; que si bien es cierto que cuando el tribunal apoderado de una reventa en Pública Subasta, y a solicitud de parte interesada, ordenada la reventa del inmueble adjudicado a causa de Falsa Subasta, en principio el efecto de dicha reventa es la de hacer cesar los efectos de dicha sentencia de adjudicación, más no se puede hablar de una extinción total de la misma, toda vez que esto solo sucederá cuando se haya producido efectivamente la Reventa, y no antes (...).”*

Igualmente sostiene la corte *a qua* lo siguiente: *“que habiendo desistido el Banco Múltiple ADEMI, S. A., de sus pretensiones de hacer vender nueva vez el inmueble que le había sido adjudicado a los señores Ulises Leonel Nina y Magda Nina de León, la sentencia por la cual se le adjudicó el mismo, recobró todos sus efectos legales y se ejecutó”*.

En cuanto a la alegada violación a los artículos 713 y 738 del Código de Procedimiento Civil, es menester realizar algunas precisiones, en ese sentido, que existe falsa subasta cuando el adjudicatario no cumple las condiciones del pliego, por lo que se podría llegar a la reventa del inmueble a cuenta y riesgo

del falso subastador, pudiendo ser solicitada dicha falsa subasta por todo aquel con interés en el precio de la venta.

En lo que respecta al caso que nos ocupa, si bien el derecho de propiedad adquirido por el adjudicatario tiene un carácter precario hasta que este no cumpla con las exigencias del pliego de condiciones con respecto al pago del precio de la venta en subasta, se desinterese a los acreedores inscritos si esto fue establecido en dicho pliego de conformidad con lo dispuesto por el artículo 713 del Código de Procedimiento Civil precitado, o mientras exista la posibilidad de que se presente una puja ulterior, sin embargo, no se advierte que la falta de cumplimiento de las formalidades relativas al pago del precio de la venta o la obligación de desinteresarse a un acreedor inscrito, como ocurrió en la especie, estén prescritas a pena de nulidad por las normas relativas a este procedimiento, en particular por el artículo 715 del referido código.

Por lo que, en el caso, no existía impedimento alguno para que los hoy recurridos en su condición de adjudicatarios pudieran desinteresarse al Banco Múltiple ADEMI, S. A., en su calidad de acreedor inscrito en segundo rango, antes de celebrarse la audiencia para la reventa por falsa subasta, que en el caso estaba pautada para el 16 de abril de 2015 por lo tanto, al haberse efectuado el pago en cuestión en fecha 31 de marzo de 2015, era válido, sobre todo, porque además se verifica que la aludida entidad bancaria aceptó el indicado pago y desistió de la reventa por esta razón, provocando la referida situación efectos retroactivos al reponer las cosas en el estado en que se encontraban antes de dicho acuerdo y del desistimiento, pues de conformidad con el artículo 403 del Código de Procedimiento Civil: “cuando el desistimiento hubiere sido aceptado, implicará de pleno derecho el consentimiento de que las cosas sean repuestas de una y otra parte, en el mismo estado en que se hallaban antes de la demanda”.

En efecto, tal como fue sostenido por la alzada, el abandono por parte del accionante en reventa por falsa subasta y la no advertencia de oposición alguna de parte del embargado, ahora recurrente, sino hasta la fecha en que interpuso la demanda originaria, implican la puesta en vigor de la situación jurídica previa a su presentación, recobrando la primera adjudicación toda su eficacia y los actuales recurridos su derecho como adjudicatarios del inmueble embargado.

Sin desmedro de lo antes expresado, es oportuno señalar, que ha sido línea jurisprudencial constante de esta jurisdicción de casación, que el éxito de toda demanda en nulidad de sentencia de adjudicación depende de que el demandante demuestre, a saber: **a)** la existencia de algún vicio en la recepción de las pujas; **b)** que el persiguiendo valiéndose de maniobras o dádivas descartó a posibles licitadores o; **c)** que el embargo se realizó en violación a las disposiciones del referido texto legal, por lo tanto, al no comprobarse que el hoy recurrente haya demostrado la existencia de alguna de las circunstancias antes indicadas se verifica que la alzada juzgó dentro del ámbito de la legalidad al fundamentar sus motivos decisorios en que no procedía en cuanto al fondo la acción primigenia.

En esas atenciones, esta Primera Sala ha podido comprobar que, contrario a lo argumentado por la parte recurrente, la alzada al estatuir en el sentido en que lo hizo no vulneró las disposiciones de los artículos 713 y 738 del Código de Procedimiento Civil.

Por otro lado, en cuanto al alegato de que la corte inobservó lo dispuesto en el párrafo del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, es preciso señalar, que el citado texto legal dispone que: “la *Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley. PARRAFO I.- Los embargos inmobiliarios, y los mandamientos de pagos tendientes a esos fines son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la Jurisdicción Inmobiliaria, aun cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aun cuando dicho inmueble este en proceso de saneamiento*”.

En ese sentido, si bien del texto normativo antes transcrito se infiere que todas las contestaciones que

tengan su origen en un embargo inmobiliario o que sean producto de dicho procedimiento ejecutivo son de la competencia de los tribunales ordinarios y no de la jurisdicción inmobiliaria, lo que, implicaba el conocimiento de la nulidad del deslinde de que se trata, en razón de que el derecho de propiedad de los actuales recurrentes para agotar dicho procedimiento estaba justificado en la decisión de adjudicación.

No obstante lo anterior, la referida situación no influye ni hace variar la suerte de lo juzgado por la alzada, pues al comprobar esta jurisdicción de casación que ciertamente en la especie no procedía la nulidad de la sentencia de adjudicación, en razón de que el hoy recurrente no acreditó ante la alzada las causas que dan lugar a su nulidad, resulta evidente que las actuaciones que se realizaron con posterioridad a la referida sentencia y basadas en esta, son válidas, lo que además hace colegir a esta sala que ante el escenario precitado resulta carente de objeto juzgar lo relativo a la nulidad del deslinde en virtud de las circunstancias fácticas que ahora se examinan; en consecuencia, por los motivos antes expuestos procede desestimar los medios analizados por infundados y con ello rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas 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, modificada por la Ley núm. 156-97; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53; artículo 20 de la Ley núm. 834-78 y; artículos 403, 713, 738, 740 del Código de Procedimiento Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por el señor José Manuel Tejeda Arias, contra la sentencia civil núm. 94-2017, de fecha 22 de junio de 2017, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, por las razones antes expuestas.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente, José Manuel Tejeda Arias, al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho del Dr. Johnny R. de León Colón y de la Lcda. Ramona Dipré Mateo, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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.

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