

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 62

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 15 de agosto de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Negocios & Representaciones Noelia, S. A.

Abogado: Dr. Francisco Ant. Estévez Santana.

Recurrido: Yoel Mejía Marte.

Abogados: Dra. Milagros del Carmen Yrrizarry Mercedes y Dr. Celestino Sánchez de León.

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 magistrados, 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 **28 de abril de 2021**, año 178.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 Negocios & Representaciones Noelia, S. A., constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social y asiento principal en la avenida Padre Abreu, núm. 17, altos, suite 3, La Romana, debidamente representada por Regino Armando Torres Taveras, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0016968-0, domiciliado y residente en el mismo domicilio de su representada, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Francisco Ant. Estévez Santana, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0000243-9, con estudio profesional abierto en la avenida Padre Abreu núm. 17, altos, oficina núm. 5, La Romana, y domicilio *ad hoc* en la calle Beller núm. 59, sector Ciudad Nueva, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Yoel Mejía Marte, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0004642-5, domiciliado y residente en la calle B núm. 41, ensanche La Hoz, La Romana, quien tiene como abogados apoderados especiales a los Dres. Milagros del Carmen Yrrizarry Mercedes y Celestino Sánchez de León, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0088562-4 y 026-0048551-6, con estudio profesional abierto en común en la calle Prolongación Gregorio Luperón núm. 16 (al lado), sector Los Profesionales, La Romana y domicilio *ad hoc* en la avenida Mella, edificio núm. 11 (altos), sector Santa Barbara, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 251-2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 15 de agosto de 2013, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

*PRIMERO: Pronunciando el defecto contra la señora GERBACIA SÁNCHEZ por no haber comparecido pese a emplazamiento en forma. SEGUNDO: Declarando como buena y válida, en cuanto a la forma, la presente acción recursoria, por haber sido diligenciada en tiempo hábil y en consonancia a los rigorismos procesales al día; TERCERO:*

*Desestimando, en cuanto al fondo, el recurso de apelación iniciado por NEGOCIOS & REPRESENTACIONES NOELIA, S. A., por los motivos expuestos. CUARTO: Comisionando al alguacil de estrados de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de La Romana para la notificación de la presente sentencia.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados los siguientes documentos: 1) el memorial de casación de fecha 14 de febrero de 2014, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; 2) el memorial de defensa de fecha 7 de marzo de 2014, donde el recurrido invoca sus medios de defensa; 3) El dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta de fecha 12 de marzo 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 6 de marzo 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 compareció solo la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) La magistrada Vanessa E. Acosta Peralta, no suscribe la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

10) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Negocios & Representaciones Noelia, S. A., y como parte recurrida Yoel Mejía Marte. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere es posible establecer lo siguiente: a) Yoel Mejía Marte inició un procedimiento de embargo inmobiliario en perjuicio de Gerbacia Sánchez, del cual resultó apoderada la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, la que en fecha 13 de noviembre de 2008 dictó la sentencia civil núm. 596/08, que declaró adjudicatario al persiguiendo del inmueble embargado; b) Negocios & Representaciones Noelia, S. A., demandó en nulidad de la referida sentencia de adjudicación, la cual fue rechazada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana mediante sentencia núm. 230/2013, de fecha 11 de marzo de 2013; c) posteriormente, la demandante original interpuso recurso de apelación, el que fue rechazado por la corte *a qua* al tenor del fallo objeto de este recurso de casación.

11) Antes de entrar en consideraciones respecto a los medios de casación presentados por la parte recurrente resulta pertinente señalar que el recurrido en su memorial de defensa solicita lo siguiente: “En cuanto al fondo que sea declarado inadmisibile el recurso de casación interpuesto por la entidad comercial Compañía Negocios & Representaciones Noelia, S. A., contra la indicada decisión”.

12) Respecto a dicho pedimento resulta pertinente indicar que en los términos del artículo 44 de la Ley núm. 834-78, resulta incompatible rechazar una demanda por ser inadmisibile como pretende la parte recurrida, habida cuenta de que los fines de inadmisión han sido concebidos por el legislador para oponerse a la acción interpuesta sin contestar directamente el derecho alegado por el adversario, lo que implica que el fondo del asunto no debe ser abordado. Así, ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia,

actuando como Corte de Casación, que el efecto principal de las inadmisibilidades es que eluden el debate sobre el fondo de la contestación; por tanto, como la parte recurrida en el contexto de su memorial no ha argumentado ninguna causa de inadmisibilidad, sino, más bien, ha justificado la sentencia que se critica, es claro que su pedimento se refiere al rechazamiento al fondo de esta vía recursiva.

13) La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primero:** Violación al artículo 2093 del Código Civil. **Segundo:** Violación a los artículos 51 y 68 de la Constitución dominicana. **Tercero:** Falsa interpretación del artículo 711 del Código de Procedimiento Civil dominicano y violación al artículo 1315 del Código Civil dominicano.

14) En el desarrollo de sus tres medios de casación, analizados conjuntamente por su afinidad, la parte recurrente alega que al momento en que el recurrido se adjudicó el inmueble embargado ya este no era propiedad de su deudora sino de la exponente, quien lo adquirió desde el 21 de febrero de 2006; que no es deudora del embargante, por lo que sus bienes no son su prenda común ni pueden ser objeto de ejecución forzosa alguna como lo fue el embargo inmobiliario que culminó con la sentencia de adjudicación demandada en nulidad; que se enteró del embargo sobre su propiedad con la ejecución de la sentencia de adjudicación, por lo que la corte *a qua* falló en la forma en que lo hizo bajo la falsa premisa de que todo lo relacionado al procedimiento de embargo inmobiliario se encuentra sometido al régimen de publicidad y que todo el que tenga interés pueda en tiempo oportuno intervenir y no después de dictada la sentencia de adjudicación, lo que es violatorio de los artículos 51 y 68 de la Constitución, porque ese régimen de publicidad no le es aplicable; que contrario a lo establecido por la alzada en el sentido de que solo se puede demandar la nulidad de una sentencia de adjudicación si en el procedimiento existe una de las causas establecidas en el artículo 711 del Código de Procedimiento Civil, existen otros motivos reconocidos por la jurisprudencia, las que solo alcanzan a los actores que interactúan en el embargo pero no al propietario que ha sido objeto de una adjudicación sin ser deudor del persigiente, el cual tiene que probar que es titular del derecho y que no concurre una relación jurídica de obligación con el ejecutor.

15) En defensa del fallo impugnado la parte recurrida aduce que la corte *a qua* no violó ninguno de los conceptos legales que señala la parte recurrente, pues la sentencia objetada fue pronunciada en apego a la normativa vigente.

16) En la especie, la corte *a qua* se encontraba apoderada del recurso de apelación contra la sentencia de primer grado que rechazó las pretensiones de la parte recurrente tendentes a la nulidad de la sentencia de adjudicación que declaró adjudicatario al persigiente, ahora recurrido. Esta demanda en nulidad tenía por fundamento que el inmueble embargado no era propiedad de Gerbacia Sánchez, contra la que se ejecutó el procedimiento de embargo inmobiliario, pues, según sostiene el recurrente, lo adquirió mediante contrato de compraventa suscrito con la deudora con anterioridad al contrato de préstamo por el cual se le otorgó en garantía al persigiente y de que se iniciara el embargo; que no existe un título que la haga deudora del persigiente y que justifique la expropiación forzosa sobre el bien del cual es titular.

17) La alzada para confirmar la sentencia apelada que rechazó la demanda inicial en nulidad indicada ofreció los motivos siguientes:

“[...] la corte no encuentra méritos reales que verdaderamente hagan presumir la falta

de sinceridad en el procedimiento de adjudicación; por lo que una vez pronunciada dicha decisión, se entiende que han quedado superados todas las formalidades hasta llegar a ese tramo procesal del embargo inmobiliario, como lo es la adjudicación del inmueble embargado, dándose así por santificado todo el tránsito procedimental; es decir, que no haya existido nada de lo pautado por el artículo 711 del Código de Procedimiento Civil, que pueda conllevar la nulidad de la sentencia de adjudicación, cuando manda a observar dicho estamento legal lo siguiente[...]. Por lo que verificadas dichas causales establecidas en el citado texto legal y no encontrarse causal alguna de las mencionadas que pueda comprometer la sinceridad de dicha adjudicación, procede en tal virtud, desestimar las pretensiones de la apelante, por lo que ha quedado plasmado en las líneas que anteceden. Que cabe recordar también que todo lo relacionado al procedimiento del embargo inmobiliario se encuentra sometido al régimen de publicidad, a los fines de que todo aquel que se crea tener interés por el embargo del inmueble de que se trate pueda en tiempo oportuno intervenir en la dirección que lo crea conveniente; y, como en el caso de la especie, en donde la parte demandante en nulidad de la sentencia de adjudicación dice ser propietario del inmueble adjudicado, este disponía de la oportunidad, para en el momento correspondiente, que demandara en distracción el objeto embargado, conforme a los parámetros de los artículos 725 y siguiente del Código de Procedimiento Civil, por lo que una vez estar fuera ya de esos parámetros de los procedimientos del embargo inmobiliario de que se trata, ya no es posible pretender nulidad alguna en contra de la sentencia de adjudicación, a menos que no se indiquen alguna causal de las enunciadas la glosa que antecede; que por las predicaciones que se dicen líneas arriba la corte es de la inteligencia que debe confirmar en todas sus partes la sentencia recurrida, rechazando de tal suerte el recurso de apelación que no ha sido diferido.

18) El extracto anterior, copiado de la sentencia impugnada, pone de relieve que la alzada rechazó el recurso de apelación de referencia motivada en que no pudo advertir una causa que comprometiera la sinceridad de la subasta efectuada, conforme a los parámetros establecidos por el artículo 711 del Código de Procedimiento Civil; en adición a que el procedimiento de embargo inmobiliario se encuentra sometido a un régimen de publicidad, por lo que la accionante, en la calidad de propietaria que invoca, debió demandar la distracción del inmueble embargado, conforme los parámetros de los artículos 725 y siguiente del Código de Procedimiento Civil, pero no luego la nulidad.

19) Conviene señalar que esta Sala Civil y Comercial 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.

20) 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.

21) 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.

22) Constan aportados en el expediente abierto a propósito del presente recurso de casación, entre otros, los siguientes documentos: 1) contrato de venta suscrito entre Gerbacia Sánchez y Negocios & Representaciones Noelia, S. A., en fecha 21 de febrero de 2006, respecto al inmueble identificado como: “un solar y su mejora consistente en una casa construida de blocks, techada de concreto, piso de cemento, de cuatro dormitorios, sala, comedor, cocina, dos baños, galería, con todas sus anexidades y dependencias, dicho solar y mejora tiene la medida y colindancias actuales: al este: mide 18 metros y colinda con Felicia Sarmiento, al oeste: mide 18 metros y colinda con Ángel María Pujol, al norte: mide 11.3 metros y colinda con el señor Nocola Pilier G. y al sur: mide 11.3 metros y le queda la calle; dicho solar y mejora se encuentra ubicado en el sector de Piedra Linda de esta ciudad de La Romana”; y 2) certificación expedida por el Registro Civil del Ayuntamiento del municipio de Consuelo, San Pedro de Macorís, de fecha 29 de abril de 2011, que da cuenta que el contrato de venta antes indicado fue registrado el 22 de febrero de 2006.

23) Además figuran las piezas siguientes: a) contrato de hipoteca convencional suscrito entre Yoel Mejía Marte y Gerbacia Sánchez en fecha 29 de septiembre de 2007, mediante el cual el primero prestó a la segunda la suma de RD\$460,000.00, para cuya seguridad y garantía la deudora le consintió una hipoteca en primer rango sobre el inmueble antes descrito; b) mandamiento de pago contenido en el acto núm. 279/2008, de fecha 30 de junio de 2008, instrumentado por Daniel Charles Paulino, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, notificado a Gerbacia Sánchez; c) proceso verbal de embargo inmobiliario practicado el 21 de agosto de 2008, conforme acto núm. 372/2008, diligenciado por Daniel Charles Paulino, de generales antes anotadas; y d) denuncia

de proceso verbal de embargo inmobiliario de fecha 21 de agosto de 2008, notificada a Gerbacia Sánchez, por conducto del acto núm. 373/2008, del alguacil Daniel Charles Paulino.

24) Del análisis de la sentencia impugnada no ha sido posible advertir que la corte *a qua* haya verificado la documentación que la ahora recurrente aportó en apoyo a sus pretensiones, a fin de comprobar si el criterio jurisprudencial antes expuestos -que restringe las causas de nulidad de una sentencia de adjudicación sin incidentes a las indicadas- resultaba aplicable al asunto que fue sometido a su escrutinio, sobre todo cuando el fundamento de la demanda en nulidad que por el efecto devolutivo se le difería lo constituía la ejecución de un procedimiento de embargo inmobiliario sobre el inmueble del que la parte recurrente dice ser titular, sin ser deudora y del que tuvo conocimiento con la ejecución misma de la decisión que dio por culminada la expropiación forzosa.

25) Además, si bien los artículos 725 y siguientes del Código de Procedimiento Civil reservan la demanda en distracción para los casos en que un tercero alegue ser propietario de un inmueble embargado no registrado, esto no obsta a que luego de pronunciada la sentencia de adjudicación el titular del derecho accione por vía principal mediante la demanda en nulidad.

26) En esa virtud, correspondía a la alzada determinar si la ahora recurrente fue parte del procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por el recurrido y, consecuentemente, si tuvo la oportunidad de invocarla las causas de nulidad que emplea en su demanda principal antes de la subasta, así como la veracidad de las alegaciones invocadas en torno a que es la legítima propietaria del inmueble embargado y que no es deudora del persigiente, por lo que al limitarse al fallar como lo hizo ha incurrido en los vicios denunciados, lo que justifica la casación del fallo, conforme se hará constar en el dispositivo de esta decisión.

27) De acuerdo con la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría de aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

28) De conformidad con el artículo 65 de la Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere 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, tal y como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del proceso.

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, 4 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66 y 67 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08; 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

**PRIMERO:** CASA la sentencia civil núm. 251-2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 15 de agosto de 2013, 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 Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones.

**SEGUNDO:** COMPENSA el pago de las costas del proceso.

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

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)