

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 67

Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 31 de julio de 2017.

Materia: Civil.

Recurrentes: César Amado Then de Jesús y Benita Josefina Almonte Peña.

Abogados: Dres. Fabián Cabrera F., Euriviades Vallejo y Dra. Vilma Cabrera Pimentel.

Recurrida: Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

Abogados: Lic. Boris Francisco de León Reyes y Licda. Jannette Solano Castillo.

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, 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 **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por César Amado Then de Jesús y Benita Josefina Almonte Peña, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-0168993-3 y 001-0169704-3, domiciliados en la calle Francisco Prats Ramírez núm. 274, edificio D-12-2, apartamento núm. 401, ensanche Evaristo Morales, Distrito Nacional, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Fabián Cabrera F., Vilma Cabrera Pimentel y Euriviades Vallejo, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0108433-3, 001-0065518-2 y 048-0000557-3, con estudio profesional abierto en común en la avenida Lope de Vega núm. 55, edificio Centro Comercial Robles, piso II, apartamento núm. 2-2, ensanche Naco, Distrito Nacional.

En el presente proceso figura como parte recurrida la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, constituida y organizada de conformidad con la Ley núm. 5897 de 1962, con domicilio social en la avenida 27 de Febrero núm. 218, el Vergel, Distrito Nacional, representada por Francisco Eugenio Melo Chalas, gerente general, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0089907-9, domiciliado y residente en el Distrito Nacional; entidad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Boris Francisco de León Reyes y Jannette Solano Castillo, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-18101008-8 y 225-0011853-8, con estudio profesional abierto en común en la calle Benito Monción núm. 158, sector Gazcue, Distrito Nacional.

Contra la sentencia núm. 1303-2017-SSen-00474, dictada en fecha 31 de julio de 2017, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

**Primero:** RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por los señores César Amado Then de Jesús y Benita Josefina Almonte Peña contra La Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, por mal fundado. Y CONFIRMA la sentencia civil núm. 034-2017-SCON-00046 dictada en fecha 18 de enero de 2017 por la

*Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. Segundo: CONDENA a los señores César Amado Then de Jesús y Benita Josefina Almonte Peña al pago de las costas del proceso, con distracción a favor de la licenciada Jannette Solano Castillo, abogada de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**A)** En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 1 de noviembre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 16 de noviembre de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 25 de julio de 2018, 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 14 de febrero de 2020 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto; a la indicada audiencia solo compareció la parte recurrida.

**C)** La Magistrada Vanessa E. Acosta Peralta no figura en la presente decisión por no haber participado en su deliberación.

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente César Amado Then de Jesús y Benita Josefina Almonte Peña y, como parte recurrida la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, verificándose del estudio de la sentencia impugnada y los documentos que refiere, lo siguiente: **a)** César Amado Then de Jesús y Benita Josefina Almonte Peña, embargados, interpusieron las siguientes demandas: *i)* nulidad de la sentencia de adjudicación núm. 556, de fecha 30 de junio de 2010, y reclamo indemnizatorio, *ii)* validez de oferta real de pago, ambas contra la parte persiguiendo, Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda; **b)** los expedientes aperturados en ocasión de dichas acciones fueron fusionados y decididos por la decisión núm. 034-2017-SCON-00046, dictada en fecha 18 de enero de 2017, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que rechazó la demanda en nulidad y declaró inadmisibles la acción en validez de oferta real de pago; **c)** contra dicha sentencia fue interpuesto un recurso de apelación, el cual fue rechazado según se hizo constar en la decisión núm. 1303-2017-SSEN-00474, ahora impugnada en casación.

2) La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **primero:** violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, 68 y 69 de la Constitución; **segundo:** falta de base legal e incorrecta apreciación de los documentos y los hechos de la causa; **tercero:** errónea interpretación del derecho y mala aplicación de los hechos de la causa; desnaturalización de los documentos y hechos.

3) En primer medio de casación y un aspecto del segundo, analizados en conjunto por su similitud, la parte recurrente sostiene que la sentencia impugnada debe ser casada por las razones que siguen: a) la alzada indicó en la página 7 inciso d) que los demandantes en nulidad

aceptaron el desistimiento de la puja ulterior hecha por el señor Teddy Peña, lo cual no es cierto en tanto que conforme se advierte del acta de audiencia ante el tribunal de primer grado del día 1 de junio de 2010, no se dio aquiescencia al desistimiento de puja ulterior, sino que, por el contrario, se opusieron a dicho desistimiento; b) que aunque el persigiente de la puja ulterior desistiera ya había quedado abierto un nuevo escenario, por lo que el juez debía continuar con la reventa, pues al haberse ordenado la nueva puja, quedó eliminada retroactivamente la primera adjudicación. En consecuencia de lo anterior, a juicio de los recurrentes, los juzgadores incurrieron en violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución y errónea interpretación de los hechos de la causa.

4) En su defensa sostiene la parte recurrida que el presente recurso debe ser rechazado ya que no se advierte una desnaturalización o errónea interpretación de los hechos por parte de la alzada.

5) El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la alzada rechazó el recurso de apelación del que estaba apoderado, confirmando la decisión de primer grado mediante la cual fue desestimada la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación y declarada inadmisibles por falta de objeto la validez de oferta real de pago. La corte de apelación realizó un recuento de los hechos, esencialmente, en la forma siguiente: Después de la sentencia de adjudicación *in voce* de fecha 22 de abril de 2010 (que declaró adjudicatario a la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos), el señor Teddy Peña presentó una oferta de puja ulterior, la cual fue ordenada por auto núm. 112, de fecha 7 de mayo de 2010, fijándose la reventa para el día 1 de junio de 2010, fecha en la cual por decisión núm. 510, de fecha 17 de junio de 2010, el sobrepujante desistió de su interés, lo cual fue aceptado por el tribunal del embargo, declarándose inadmisibles por carecer de objeto las demandas incidentales en nulidad. En fecha 30 de junio de 2010, conforme comprobó la corte *a qua*, quedó ratificada la adjudicación en provecho de la parte persigiente y adjudicataria según fallo núm. 556, de fecha 30 de junio de 2010, objeto de la demanda en nulidad.

6) En cuanto al alegato de que el auto de fijación de puja ulterior aniquila la venta, la corte *a qua* consideró que dicha circunstancia fuera correcta si se hubiese abierto la reventa, lo que no ocurrió en este caso, pues a su juicio, ante el desistimiento del pujante ulterior y con la aquiescencia de los acreedores inscritos, se dejó sin efecto la reventa y cobró vigencia la venta.

7) A fin de examinar los vicios que se denuncian, la parte recurrente ante esta Corte de Casación ha depositado la transcripción del acta de audiencia en que constan las incidencias ante el juez del embargo el día 1 de junio de 2010, cuyo análisis revela lo siguiente: 1) El juez del embargo fusionó los expedientes correspondientes a las demandas incidentales en revocación de auto de puja ulterior, exclusión de pujante ulterior, nulidad de procedimiento de puja ulterior y del embargo; b) El pujante ulterior Teddy A. Peña Cabrera desistió de la puja, indicando no tener interés en ella por lo que solicitó que se acogiera el desistimiento y se sobreseyeran de forma definitiva las demandas incidentales que en virtud a ella fueron planteadas; c) el persigiente y adjudicatario, Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda solicitó la inadmisibilidad de las demandas incidentales en relación a la puja ulterior por carecer de objeto; d) el acreedor inscrito Escuela Hotelera Bávaro Punta Cana, C. por A., concluyó solicitando que se acepte pura y simplemente el desistimiento; f) los embargados concluyeron solicitando, en cuanto a la puja ulterior, que se libre acta de que no aceptaban el desistimiento hecho por Teddy Peña Cabrera, sino que este fuera rechazado.

8) Conviene señalar que la puja ulterior es una facultad conferida a cualquier persona hábil para licitar en un proceso de embargo inmobiliario para reabrir la subasta, haciendo una sobrepuja de no menos de un 20% sobre el precio de la primera adjudicación dentro del plazo de 8 días; esta facultad, regulada por los artículos 708, 709 y 710 del Código de Procedimiento Civil, conlleva la prolongación del procedimiento de embargo con el objetivo de que se produzca una nueva adjudicación por un precio mayor.

9) En ese tenor, esta Sala ha estatuido que el desistimiento manifestado por el persigiente, dejando sin efecto el proceso ejecutorio, tras haberse declarado desierta una puja ulterior admitida es conforme al derecho en razón de que la adjudicación que tuvo lugar en la primera subasta quedó sin efecto jurídico al haberse acogido la sobrepuja.

10) En efecto, el derecho de propiedad adquirido por el adjudicatario mientras exista la posibilidad de que se presente una puja ulterior tiene un carácter precario, ya que en caso de admitirse se procederá a una nueva subasta del bien embargado y por este motivo se reconoce que uno de los principales efectos del procedimiento de puja ulterior es la resolución retroactiva de la primera adjudicación, reintegrándose la propiedad del inmueble a favor del embargado.

11) En ese sentido, la doctrina y jurisprudencia del país de origen de nuestra legislación considera que ante el evento de una puja ulterior la primera adjudicación es resuelta y sus efectos se remontan al día de la adjudicación, de modo que el primer comprador sea considerado como que nunca ha sido propietario.

12) Empero, existen diversas posturas en la doctrina procesalista nacional sobre el momento en que se produce dicha resolución retroactiva, mientras algunos afirman que dicho efecto se produce cuando se presenta la puja, otros defienden que lo que resuelve la primera adjudicación es la nueva adjudicación y no la declaración de la puja ulterior.

13) Al respecto nuestro Tribunal Constitucional ha considerado que: *el acto de puja ulterior tiene como consecuencia: 1) prolongar el proceso del embargo al producirse la reapertura de la subasta ya realizada en el proceso de primera puja; 2) la declaración del pujante ulterior tiene por efecto hacer caer la adjudicación primaria realizada en el acto de primera puja* por lo que, siguiendo lo establecido por el Tribunal Constitucional debe admitirse que la sola declaración o presentación de la puja ulterior provoca la resolución de la primera adjudicación, independientemente de la suerte de la nueva subasta y, en principio, la mera presentación de la puja despojaría de sus derechos al primer adjudicatario.

14) Conforme se desprende del fallo impugnado, el sobrepujante desistió de la puja ulterior, sin embargo, de conformidad con el artículo 403 del Código de Procedimiento Civil, conjuntamente con el artículo 402 del mismo texto, se instituye la base legal de todo acto de desistimiento procesal en el sentido siguiente: *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*, es decir, que el desistimiento también provoca efectos retroactivos, repone las cosas en el estado en que se encontraban antes del acto desistido. Y, sobre el particular ha sido criterio de esta Corte de Casación que *el desistimiento ejecutado por el persigiente era inválido (...) porque, una vez reestablecidos los derechos de la adjudicataria, el persigiente debía procurar el consenso de la adjudicataria para intentar*

*cualquier desistimiento, ya que se trataba de una parte interesada.*

15) En base a lo expuesto es razonable deducir que el desistimiento de la puja ulterior tuvo por efecto la reinstauración automática de la primera adjudicación, reintegrando en sus derechos a la primera adjudicataria, sin embargo en el presente caso, según se ha visto, habiendo ocurrido una formal oposición al desistimiento por parte de los embargados, actuales recurrentes, es evidente que dicho desistimiento era inválido pues debía procurarse su consenso ya que se trataba de una parte evidentemente interesada -que de entrada tiene la expectativa de un excedente a su favor resultante de la reventa- y porque, de acuerdo a los artículos 402 y 403 del Código de Procedimiento Civil, el desistimiento no es un acto unilateral sino que, en principio, debe ser aceptado para ser eficaz.

16) En consecuencia de lo anterior, se advierte que en el presente caso la corte *a qua* desconoció completamente los efectos legales del desistimiento de la puja ulterior, apartándose del ámbito de la legalidad al desestimar la nulidad de la sentencia de adjudicación sin considerar la oposición planteada por la parte embargada al indicado desistimiento, incurriendo en las violaciones denunciadas en el medio y aspecto examinado, razón por la cual procede acoger el presente recurso y casar la sentencia impugnada, sin necesidad de hacer méritos sobre los demás medios propuestos.

17) Cuando la sentencia impugnada es casada por violación a las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces de fondo, procede compensar las costas en ocasión del presente recurso, de conformidad con el artículo 65 numeral 3) de la Ley núm. 3726 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; 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, 5, 6, 11, 13, 15, 65 y 66 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, los artículos 402, 403, 708, 709 y 710 del Código de Procedimiento Civil,

FALLA:

**PRIMERO:** CASA la sentencia núm. 1303-2017-SEN-00474, dictada en fecha 31 de julio de 2017, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, 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 Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

**SEGUNDO:** Compensa las costas.

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

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.

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