

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 9 de septiembre de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Freddy Enrique Peña.

Abogado: Lic. Freddy Enrique Peña.

Recurridos: Indira Evangelista Marrero y Marino Marrero Báez.

Abogados: Licda. Minerva Ayala y Dr. José Menelo Núñez Castillo.

### **SALA CIVIL Y COMERCIAL**

*Casa/Rechaza*

Audiencia pública del 13 de mayo de 2015.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por el señor Freddy Enrique Peña, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0372292-2, domiciliado y residente en el núm. 13 de la avenida Pasteur, del ensanche Gazcue, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 367, dictada el 9 de septiembre de 2005, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Freddy Enrique Peña, abogado que actúa en su nombre y representación;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Minerva Ayala, en representación del Dr. José Menelo Núñez Castillo, abogado de la parte recurrida Indira Evangelista Marrero y Marino Marrero Báez;

Oído el dictamen del magistrado Procurador General Adjunto de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia de fecha 27 de octubre de 2005, suscrito por el Licdo. Freddy Enrique Peña, abogado que actúa por sí mismo y en su propio nombre, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 8 de diciembre de 2005, suscrito por el Dr. José Menelo Núñez Castillo, abogado de la parte recurrida Indira Evangelista Marrero y Marino Marrero Báez;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 y 65 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;

La CORTE, en audiencia pública del 13 de diciembre de 2006, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria;

Visto el auto dictado el 14 de mayo de 2015, por el magistrado Julio César Castañón Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo en su indicada calidad, y a los magistrados Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) que con motivo de la demanda en venta en pública subasta interpuesta por la entidad Jacasa Comercial, S. A., y Freddy Enrique Peña, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó en fecha 2 de abril de 2003, la sentencia civil núm. 623-04, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: “**Primero:** En virtud de haberse presentado un licitador a la presente venta se declara adjudicatario al Licitador: Licdo. Freddy Peña, del inmueble embargado consistente en “El solar No. 28, manzana 937, del D. C., del Distrito Nacional, solar que tiene una extensión superficial de quinientos treinta y siete (537) metros cuadrados, y ochenta y ocho (88) decímetros cuadrados con los siguientes linderos: Al Norte: Solar No. 29, al Este: Solares Nos. 17 y 18, al Sur: Solar No. 27, y al Oeste, Calle Dr. Tejada Florentino y sus mejoras, amparado en el Certificado de Título No. 68-2463, expedido a su nombre por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional”, por el monto de quinientos cuarenta y dos mil cien pesos con 00/100 (RD\$542,100.00); Se hace constar que el Persiguiendo renuncia al estado de gastos y honorarios, en perjuicio del señor Marino de los Santos Marrero; **Segundo:** Se ordena ejecutoria la presente sentencia no obstante cualquier recurso; **Tercero:** Se ordena el desalojo de los inmuebles de la parte embargada o cualquier persona que la esté ocupando a cualquier título” (sic); b) que, no conforme con dicha decisión, los señores Indira Evangelista Marrero y Marino Marrero Báez interpusieron formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 533-2004, de fecha 6 de julio de 2004, de la ministerial Pedro De la Cruz Manzueta, alguacil ordinario de la Quinta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional dictó en sus atribuciones civiles, la sentencia núm. 367, de fecha 9 de septiembre de 2005, ahora impugnada, cuya parte dispositiva, copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores INDIRA EVANGELINA MARRERO y MARINO MARRERO BÁEZ, mediante acto No. 553/2004, de fecha seis (06) de julio del año 2004, instrumentado por el ministerial Pedro de la Cruz Manzueta, alguacil de (sic) ordinario de la Quinta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 623/04, relativa al expediente No. 2002-0359-2228, de fecha dos (02) de abril del año 2003, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor del señor FREDDY E. PEÑA y de la entidad JACASA COMERCIAL, S. A., por haber sido interpuesto en tiempo hábil; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ACOGE el referido recurso de apelación, en consecuencia, REVOCA la sentencia impugnada, por lo que actuando en virtud del imperium que reconoce la Ley al tribunal de alzada, ACOGE la oferta real de pago, formulada por las partes apelantes, DECLARANDO la validez de dicho ofrecimiento, por lo que disponemos lo siguiente: A) Que los recurrentes ofrezcan dichos valores a la parte recurrida JACASA COMERCIAL, C. POR A., en caso de negativa a recibirlo que lo consignen en la Colecturía de Impuestos Internos, que estimen pertinente, en la proporción de DOSCIENTOS CINCUENTIOCHO (sic) MIL PESOS CON 00/100 (RD\$258,700.00), (sic) más la suma de CINCUENTIUN (sic) MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS CON 00/100 (RD\$51,740.00) por concepto de intereses desde la fecha del contrato de hipoteca, hasta el día en que fueron formulados en fecha dos (02) de abril del año 2003, más los intereses acumulados desde esta última fecha hasta la consignación, así como también se le autoriza a ofrecer en la misma forma preindicada y en caso de negativa, consignar la suma de QUINCE MIL SEISCIENTOS PESOS CON 00/100 (RD\$15,600.00) a título de gastos del

procedimiento, la suma de VEINTICINCO MIL PESOS CON 00/100 (RD\$25,000.00) a título de honorarios profesionales a favor del Licenciado ANTONIO BAUTISTA, conforme motivos precedentemente esbozados; **TERCERO:** Se le ORDENA al Registrador de Títulos cancelar cualquier transferencia que se haya fundamentado en la sentencia revocada, ya sea a favor del adjudicatario FREDDY E. PEÑA, como de cualquier otra persona, por los motivos út supra enunciados; **CUARTO:** DISPONER y hacer constar que los ofrecimientos reales que se validan, por efecto de esta decisión una vez efectuada la correspondiente consignación implicaran liberación en provecho de los apelantes, por lo que implica cancelación y radiación de la hipoteca convencional concedida en provecho de la parte acreedora, inscrita en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha seis (06) de noviembre del 2002, conforme contrato de préstamo de fecha nueve (09) de agosto del año 2001, inscrita en el Certificado de Título del dueño, marcado con el No. 68-2463, de fecha seis (06) de febrero del 2002, el cual avala la propiedad adjudicada; **QUINTO:** CONDENA a la parte recurrida JACASA COMERCIAL, C. POR A., al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas a favor y provecho del Doctor JOSÉ MENELO NÚÑEZ CASTILLO, abogado, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad” (sic); c) que contra esta decisión ha sido interpuesto el presente recurso de casación;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada los medios de casación siguientes: **“Primer Medio:** Fallo carente de base legal y prueba inexistente admitida por los jueces emisores del fallo; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 814, 815 y 816 del Código Civil Dominicano al validar una oferta real de pago no consignada según certificación de la Segunda Sala Civil y Comercial que evidencia el retiro de los cheques que sustentaban dicha oferta; **Tercer Medio:** Distorsión de los hechos al atribuirle calidad de instanciado a los recurrentes en primer grado y al reconocer la calidad de sucesores y continuadores jurídicos sin las pruebas mínimas y que la misma Corte reconoce en varios de sus considerandos en la página 14 inciso 3 y página 17 primera parte; **Cuarto Medio:** Violación al artículo 717 del Código de Procedimiento Civil en cuanto a la protección del tercero de buena fe a título oneroso bajo supervisión judicial que resulte adjudicatario; **Quinto Medio:** violación a la Ley núm. 834 del 1978 en lo referente a la calidad para actuar en justicia en su artículo 44 y siguientes; **Sexto Medio:** admisión de pruebas inexistentes respecto a la calidad de la parte recurrente”;

Considerando, que la parte recurrente desarrolla de manera conjunta los argumentos justificativos de las violaciones denunciadas a pesar de que difieren en su reglamentación y efectos, razón por la cual serán examinadas de manera individualizada por convenir al análisis coherente del recurso;

Considerando, que el recurrente alega que los hoy recurridos no demostraron ni el hecho del fallecimiento ni su calidad de continuadores jurídicos del embargado que les facultara a intervenir en el procedimiento de embargo a formular al persiguiendo una oferta real de pago procediendo el juez del embargo a rechazar sus pretensiones; que en base a esa decisión solicitó a la alzada declarar la inadmisibilidad del recurso de apelación interpuesto por los hoy recurridos por carecer de calidad siendo rechazadas sus conclusiones reconociéndoles la alzada una calidad que no fue probada en violación de los artículos 44 y siguientes de la Ley núm. 834 de 1978;

Considerando, que respecto al vicio denunciado la sentencia impugnada pone de relieve los siguientes antecedentes del proceso: a) que en el curso del embargo inmobiliario iniciado por Jacasa Comercial, C. por. A., falleció la parte embargada, Marino De los Santos Marrero, interviniendo en el proceso de expropiación los actuales recurridos como continuadores jurídicos del de cujus hecho este que suscitó el aplazamiento con el propósito de regularizar el proceso frente a las nuevas partes procesales; b) que a la audiencia celebrada el 2 de julio de 2003 para la venta y adjudicación del inmueble embargado se presentó como licitador el señor Freddy Enrique Peña y a su vez los continuadores jurídicos del embargado formularon una oferta real de pago mediante cheques certificados consignados en la secretaría del tribunal, la cual no fue aceptada por el persiguiendo siendo rechazada por el juez sobre la base de que el monto ofrecido era inferior al fijado en el pliego de condiciones y procedió a la venta del inmueble el cual fue adjudicado al licitador conforme consta en la sentencia núm. 624/04 , la cual se aportada a esta jurisdicción de casación, procediendo posteriormente los ofertantes a retirar los cheques que contenían los valores ofertados según se hizo constar en la certificación emitida por la Secretaría del tribunal; c) que en ocasión de la apelación que contra esa decisión el hoy recurrente, en su calidad de apelado ante la alzada, solicitó la inadmisibilidad del recurso sustentado en la falta de calidad de los apelantes cuyas

conclusiones fueron desestimadas al comprobar la alzada que se aportaron ante el juez del embargo las actas de nacimiento y de defunción que demostraban el parentesco con su causante y apoyada, concretamente, en que al formar parte ante el tribunal de primer grado tenían la calidad para interponer el recurso, ordenando posteriormente, la revocación de la sentencia de adjudicación y admitir la oferta real de pago;

Considerando, que la calidad procesal es definida como el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en justicia o el título con que una parte figura en el procedimiento, en ese sentido, las comprobaciones realizadas por la alzada referente a los documentos que acreditaban el parentesco de los hoy recurridos con la parte embargada y a su condición de partes instanciadas en el proceso que culminó con el fallo objeto de la apelación justificaron, como correctamente fue juzgado, su calidad para ejercer dicho recurso; que también debe precisarse, contrario a lo alegado por el hoy recurrente, que el rechazo por el juez del embargo a la oferta real formulada por los hoy recurridos no tuvo por causa su falta de calidad, en sentido contrario, su título de continuadores jurídicos del embargado fue comprobada y admitida al proceder a examinar sus pretensiones, hecho este que reafirma su calidad e interés para recurrir una decisión contraria a sus pretensiones, procediendo, por tanto, el rechazo del vicio deducido de la falta de calidad de los hoy recurridos;

Considerando, que mediante el presente recurso de casación también alega el recurrente que con su decisión de revocar la adjudicación ordenada en su provecho la corte a-qua puso en peligro la seguridad jurídica del procedimiento del embargo inmobiliario y la garantía debida al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso establecida en el artículo 717 del Código de Procedimiento Civil el cual expresa que el tercero adjudicatario no podrá ser perturbado por ningún tipo de demanda ni recurso y ordena la radiación de cualquier crédito que existiera y fuera hecho pronunciar antes de la adjudicación y solo reserva el derecho del perjudicado con acciones y demanda en reparación de daños y perjuicios contra su persiguiendo; asimismo continúa sosteniendo el recurrente, que cuando un tercero acude a licitar lo hace entendiendo que el juez libra acta de la regularidad del proceso antes de proceder a la venta, razón por la cual al no ser parte instanciada no podría recaer sobre él alguna falta procesal atribuible a las partes; que, afirma además, que la oferta real de pago fue hecha fuera de los plazos previstos en los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que para responder las violaciones denunciadas esta jurisdicción de casación considera que el vicio derivado del incumplimiento a los plazos fijados por los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, para promover los medios de nulidad de forma o de fondo contra el procedimiento de embargo no puede ser formulada por primera vez en casación, por cuanto el escenario procesal ante el que corresponde invocarlas es el juez del embargo en el orden que se promuevan los incidentes inherentes a esa vía de ejecución forzosa; que el motivo que justificó la revocación de la sentencia de adjudicación se sustentó en un ofrecimiento real de pago de la deuda que servía de fundamento al título en virtud del cual se trabó el embargo y cuyo medio de defensa constituye un obstáculo para proceder a la subasta que no está sometido a los plazos para promover los incidentes del embargo y puede suscitarse en el proceso de expropiación forzosa bastando que se formule antes de la adjudicación del inmueble, toda vez que no podría el juez del embargo ordenar la adjudicación del inmueble ante el manifiesto interés del embargado de liberarse de la obligación de pago que originó el embargo; que también se advierte en el fallo impugnado que el hoy recurrente no era un tercero ajeno al hecho litigioso que justificó la revocación de la decisión de adjudicación por cuanto la oferta real de pago se hizo contenciosa en la audiencia donde resultó adjudicatario del inmueble subastado;

Considerando, que finalmente y a fin de descartar el efecto anulatorio de los vicios alegados cabe reafirmar el criterio jurisprudencial inveterado sobre la posibilidad de impugnar las decisiones de adjudicación resultado del embargo inmobiliario, conforme al cual “cuando la sentencia de adjudicación, que es la que se dicta el día de la subasta, estatuye al mismo tiempo sobre un incidente contencioso que ha surgido en el procedimiento de la adjudicación adquiere todos los caracteres de forma y de fondo de una sentencia propiamente dicha y, por tanto, es impugnabile mediante las vías de recurso, pues esta constituye una sentencia con autoridad de cosa juzgada, cuyo carácter adquirió la indicada decisión de adjudicación al estatuir sobre la oferta real de pago;

Considerando, que otra violación que imputa el recurrente a la sentencia impugnada se refiere a la decisión de la corte a-qua de validar una oferta real de pago sin existir consignación de lo ofertado, sosteniendo que el

ofertante debe desprenderse de lo ofertado hasta obtener la validez y conforme la certificación emitida por la Secretaria del tribunal de primer grado los ofertantes retiraron los cheques que servían de instrumentos de pago de los valores ofertados lo que tornaba su oferta carente objeto;

Considerando, que el ofrecimiento real de pago seguido de consignación ha sido trazado por el legislador como una vía puesta a disposición del deudor que tiene interés de pagar lo que entiende es su deuda cuando el acreedor se rehúsa a aceptar el pago y venciendo con dicho ofrecimiento la resistencia del acreedor para obtener su liberación, cuyo concepto se sustenta en las disposiciones del artículo 1257 del Código Civil expresa: “cuando el acreedor rehúsa recibir el pago, puede el deudor hacerle ofrecimientos reales; y si rehúsa el acreedor aceptarlos, consignar la suma o la cosa ofrecida.” Los ofrecimientos reales seguidos de una consignación, libran al deudor, y surten respecto de él efecto de pago, cuando se han hecho válidamente; y la cosa consignada de esta manera, queda bajo la responsabilidad del acreedor”;

Considerando, que en los términos de dicho texto de ley, para validar una oferta real de pago el juez no puede limitarse a comprobar el carácter satisfactorio de la cuantía ofertada sino que la consignación de lo ofertado debe quedar acreditada; que apoyada en este razonamiento la doctrina jurisprudencial afirma que no es la oferta real de pago que produce la liberación del deudor sino la consignación de la suma ofertada;

Considerando, que la corte a-qua describe en su decisión que se aportaron a la alzada copias fotostáticas de los cheques de administración girados en fecha 28 de marzo de 2003 a favor de la entidad persiguiendo y de su representante legal números: 0264517 por el monto de doscientos cincuenta y ocho mil setecientos pesos (RD\$258,700.00) que daba satisfacción al crédito principal; el cheque núm. 264514 por cincuenta y un mil setecientos cuarenta pesos (RD\$51,740.00) que cubría los intereses legales del crédito de referencia, el cheque 264515 por la cantidad de catorce mil quinientos sesenta pesos (RD\$14,560.00) por concepto de gastos, así como también el cheque núm. 264516 por la suma de veinticinco mil pesos (RD\$25,000.00) girado a nombre de Antonio Bautista Arias para cubrir sus gastos y honorarios profesionales el cual contenía expresa mención que si ascendieran a un tope mayor pagarían la diferencia previo auto en ese sentido, cuyos originales fueron devueltos a los ofertantes conforme se hace constar en la certificación emitida por la Secretaría del tribunal de primera instancia que también describe la corte a-qua en su sentencia;

Considerando, que al comprobar la alzada que la cantidad ofertada alcanzaba la totalidad de la suma principal, intereses, gastos del procedimiento y honorarios profesionales, procedió a revocar la sentencia y a declarar la validez de la oferta real de pago, sin embargo, al evidenciar que los valores ofertados no se encontraban consignados ordenó que los apelantes reiteraran el ofrecimiento al persiguiendo bajo apercibimiento, en caso de negativa, de consignarlos en la forma prevista por la ley;

Considerando, que siendo coherentes con el razonamiento referido respecto a las formalidades y efectos de la oferta real de pago y su consignación, la decisión de la corte a-qua de revocar la sentencia de adjudicación resulta correcta una vez comprobó que los valores ofrecidos eran suficientes para cubrir el monto adeudado en capital, intereses y honorarios profesionales, no pudiendo el juez del embargo ordenar la adjudicación del inmueble ante el manifiesto interés de los continuadores jurídicos del deudor de liberar a su causante de la obligación de pago que originó el embargo, no obstante, debió limitar su decisión a ordenar la reiteración de la oferta seguida, en caso de negativa del acreedor, de la correspondiente consignación y remitir a las partes a proveerse por ante el juez del embargo, toda vez que la oferta debía ser reiterada y consignada y además, conforme la doctrina jurisprudencial constante el juez del embargo es el competente para conocer la acción en validez de las ofertas reales hechas por el deudor después de comenzado el procedimiento del embargo inmobiliario, como ocurrió en la especie, razón por la cual la casación ordenada por esta jurisdicción recae exclusivamente: a) sobre el aspecto de la decisión contenida en el ordinal segundo de la sentencia impugnada que expresa “DECLARANDO la validez de dicho ofrecimiento” sin alcanzar la censura casacional los literales de dicho ordinal ni la decisión consignada de revocar la sentencia apelada, y b) sobre el ordinal cuarto del dispositivo por cuanto corresponde al juez del embargo adoptar las medidas procedentes una vez declare la validez de la oferta, si esta es reiterada y consignada;

Considerando, que las costas procesales pueden ser compensadas por haber los litigantes sucumbido

respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones.

Por tales motivos, **Primero:** Casa, parcialmente, el ordinal SEGUNDO, de la decisión impugnada en casación, únicamente en lo concerniente a la declaratoria de validez de la oferta real de pago, y casa igualmente el ordinal CUARTO de la misma sentencia antes referida núm. 367, de fecha 9 de septiembre de 2005, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, enviando el asunto, así delimitado, por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Rechaza en sus demás aspectos el presente recurso de casación interpuesto por Freddy Enrique Peña; **Tercero:** Compensa las costas del proceso;

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 13 de mayo de 2015, años 172º de la Independencia y 152º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella y José Alberto Cruceta Almánzar. Grimilda Acosta, Secretaria 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, Secretaria General, que certifico.