

## SENTENCIA DEL 2 DE FEBRERO DE 2011, NÚM. 9

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 13 de noviembre de 2003.

Materia: Civil.

Recurrente: Inmobiliaria Taya, S. A.

Abogado: Lic. José Guillermo Gómez Herrera.

Recurridos: Félix Emilio Peña Salomón y William Medina Sánchez.

Abogados: Dres. George E. Meade L., Margarita Cristo y Félix Abreu Fernández.

### SALA CIVIL

*Rechaza*

Audiencia pública del 2 de febrero de 2011.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil 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 Inmobiliaria Taya, S. A., sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes dominicanas, con su domicilio y asiento social situado en la calle Los Helios, edificio Helios I, Apto. 111, sector Bella Vista de esta ciudad, debidamente representada por Rafael Fernando Ravelo, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0146004-6, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 13 de noviembre de 2003;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina: “Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional de fecha 13 de noviembre de 2003”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 22 de marzo de 2004, suscrito por el Lic. José Guillermo Gómez Herrera, abogado de la recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 6 de mayo de 2004, suscrito por los Dres. George E. Meade L. y Margarita Cristo, abogados del recurrido Félix Emilio Peña Salomón;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 6 de mayo de 2004, suscrito por el Dr. Félix Abreu Fernández, abogado del recurrido William Medina Sánchez;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 18 de junio de 2010, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a la magistrada Ana Rosa Bergés

Dreyfous, jueza de esta sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 23 de febrero de 2005 estando presente los Jueces Rafael Luciano Pichardo, Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaria de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, 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 una demanda en nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario, sentencia de adjudicación y reparación de daños y perjuicios, incoada por Félix Emilio Peña Salomón contra Compañía Laad Caribe, S. A., Inmobiliaria Taya, S. A. y como interviniente voluntario Williams Medina Sánchez, la Cámara Civil de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó en fecha 1 de febrero de 2000, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara como buena y válida en cuanto a la forma la intervención voluntaria hecha por el señor Williams Medina Sánchez, por haberse incoado en tiempo hábil y conforme al derecho; **Segundo:** Rechaza por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente sentencia el medio de inadmisión formulado por los demandados Laad Caribe, S. A. e Inmobiliaria Taya, S. A.; **Tercero:** Rechaza la solicitud hecha por la parte demandante en relación con la demanda en reparación de daños y perjuicios, por los motivos expuestos; **Cuarto:** Declara como buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda incoada por el señor Félix Emilio Peña Salomón, por haberse incoado en tiempo hábil y conforme al derecho; **Quinto:** En cuanto al fondo rechaza las conclusiones formuladas por los demandados Laad Caribe, S. A., e Inmobiliaria Taya, S. A., acogiendo en parte las conclusiones formuladas por el demandante Félix Emilio Peña Salomón y el interviniente voluntario señor Williams Medina Sánchez, en consecuencia: a) Declara la nulidad de la sentencia de adjudicación núm. 2508/97, de fecha 17 del mes de julio del año 1998, dictada por éste mismo tribunal, en cuanto a la Porción de 246, Ms, 74, decímetros M2, dentro de la Parcela núm. 206-A-5, del Distrito Catastral núm. 5, del Distrito Nacional; en cuanto a las demás porciones de 187.94, M2 y 167.20, M2 dentro de la misma Parcela núm. 206-A-5, del Distrito Catastral núm. 5, del Distrito Nacional, mantiene todo su valor y efecto jurídico; b) ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, la cancelación de cualquier certificado de títulos expedido a favor y provecho de la Inmobiliaria Taya, S. A. sobre la porción de 246, M2, 74, decímetros M2, dentro de la Parcela núm. 206-A-5, del Distrito Catastral núm. 5, del Distrito Nacional, que haya nacido como fruto de la sentencia de adjudicación núm. 2508/97, de fecha 17 del mes de julio del año 1998, dictada por éste mismo tribunal; **Sexto:** Compensa pura y simplemente las costas del procedimiento por haber sucumbido las partes en algunos puntos; b) que con motivo del recurso de apelación, intervino la sentencia de fecha 13 de noviembre de 2003, hoy recurrida en casación, cuya parte dispositiva establece: “**Primero:** Acoge en cuanto a la forma el recurso de apelación principal interpuestos por Laad Caribe, S. A. y los recursos de apelación incidentales interpuestos por Inmobiliaria Taya, S. A., Félix E. Peña Salomón, William Medina Sánchez, todos contra la sentencia núm. 634, dictada en fecha 1 de febrero del año 2000, por la Sala núm. 2 de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo los recursos de apelación indicados precedentemente, y en consecuencia, confirma la sentencia recurrida; **Tercero:** Compensa las costas del procedimiento”;

Considerando, que la recurrente propone en apoyo en su recurso, los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y medios de prueba sometidos a su consideración. Motivos insuficientes; **Segundo Medio:** Falta de base legal y falta de pruebas, derivada de la violación de las disposiciones de los artículos 2115 y siguientes del Código Civil, mal interpretando el artículo 691 del

Código de Procedimiento Civil que reconoce un pagaré notarial, como un título ejecutorio, pero no da derecho a que en virtud del mismo se proceda a la inscripción de una hipoteca judicial como sucedió en la especie;

Considerando, que la parte co-recurrida Laad Caribe, S. A. solicita la fusión del presente recurso de casación con el recurso de casación por ella interpuesto mediante memorial de casación de fecha 28 de enero de 2004, por tratarse de recursos interpuestos entre las mismas partes y contra una misma sentencia, y con ello evitar una posible contradicción de sentencias;

Considerando, que si bien la fusión de expedientes es una medida de buena administración de justicia, y que su objeto principal es que los asuntos fusionados sean decididos por una sola sentencia a fines de evitar contradicción de fallos, no es menos verdadero que dichos asuntos, que en este caso tuvieron su nacimiento en recursos separados, aún siendo entre las mismas partes y contra la misma sentencia conservan su autonomía, en el sentido de que cada cual debe ser contestado o satisfecho en su objeto e interés, por lo que para ser fusionados es necesario que estén ambos pendientes de fallo; que en la especie en el recurso de casación interpuesto por Laad Caribe, S. A., no se ha celebrado aún audiencia, por lo que al no encontrarse en estado de fallo procede desestimar la medida de fusión solicitada;

Considerando, que procede por ser cuestión prioritaria, ponderar el medio de inadmisión presentado por el recurrido, alegando que el presente recurso de casación fue interpuesto fuera del plazo de 2 meses establecido por el artículo 5 de la ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que sobre el particular, la sentencia hoy impugnada en casación le fue notificada a la recurrente el 20 de enero de 2004, según acto núm. 48/2004, del ministerial José Rolando Núñez, ordinario de la Corte de Apelación Penal de Santo Domingo, por lo que al ser interpuesto el presente recurso de casación en fecha 22 de marzo de 2004, el mismo lo fue justamente el último día hábil dentro del plazo de dos meses para interponer el recurso de casación, toda vez que dicho plazo es franco, por lo que procede el rechazo del referido medio de inadmisión;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación, la recurrente alega en síntesis, que Inmobiliaria Taya, S. A., y la Laad Caribe, S. A., solicitaron al juez a-quo que declarara inadmisibile la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación intentada por Félix Peña Salomón, en virtud de que el referido señor no era acreedor inscrito sobre los bienes propiedad de William Medina al momento en que la sociedad Laad Caribe, S. A., inició su procedimiento de embargo inmobiliario sobre los dichos bienes, en cuya subasta judicial resultó adjudicataria la exponente; que asimismo, considerando que William Medina fue parte en el procedimiento de embargo inmobiliario llevado a cabo por Laad Caribe, S. A., en su calidad de parte embargada y que luego de haber dado cumplimiento la sociedad Laad Caribe, S. A., a todas las exigencias requeridas por la ley sobre la denuncia del pliego de condiciones correspondiente, el señor Medina no obtemperó a presentar reparo alguno al referido pliego de condiciones ni incidentes sobre nulidades del procedimiento no obstante haber tenido la oportunidad procesal para hacerlo; que en efecto, el señor Medina no podría invocar nulidades cuando de hecho había caducado su derecho a hacerlo, de conformidad con los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, y por ser dicha intervención admisible solo por un tercero que pueda ser afectado con la decisión a tomar, y en ese caso, el señor Medina fue parte en el proceso de embargo inmobiliario; que de las disposiciones anteriores resulta evidente que la corte a-qua rechazó los medios de defensa presentados por las sociedades Laad Caribe, S. A., e Inmobiliaria Taya, S. A., sobre la base de alegatos erróneos y una desnaturalización evidente, incurriendo en una mala interpretación de los hechos y documentos, toda vez que el embargo inmobiliario fue ejecutado dentro de la ley y el derecho; que la corte a-qua ha

desestimado el criterio jurisprudencial de que “los medios de nulidad que se pueden invocar contra la sentencia de adjudicación son únicamente los que se derivan de la sentencia misma, como serían la celebración de una subasta sin la presencia del juez o la adjudicación del inmueble a una persona afectada de incapacidad para subastar”;

Considerando, que en cuanto a los aspectos a que se refiere al recurrente en el primer medio de casación la corte a-qua expresó lo siguiente: “que en lo que se refiere a la inadmisibilidad de la intervención voluntaria, fundada en que el ahora recurrente incidental, William Medina fue parte en el procedimiento de embargo inmobiliario, sin embargo el hecho de haber sido parte en el procedimiento lo que cierra es el recurso de tercera contra la sentencia nacida de dicho proceso, por no ser un tercero, pero en modo alguno le impide intervenir en una instancia abierta como consecuencia de una acción en nulidad incoada contra dicha decisión; que, sigue diciendo la corte a-qua, en consecuencia procede rechazar como al efecto se rechaza el medio de inadmisión, valiéndose esta solución sentencia, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de este fallo; que, el hecho de que el recurrente incidental y demandante original no sea acreedor inscrito, no justifica la inadmisibilidad de la demanda, como lo pretende la recurrente principal y demandada original, ya que como se indicó precedentemente, su demanda no se fundamenta solo en que no fue incluida en la relación de cargas y gravámenes y en que no se le denunció el depósito del pliego de condiciones, sino también en que su embargo estaba vigente al momento en que la indicada recurrente principal trabó su embargo; que por los motivos indicados procede rechazar el medio de inadmisión examinado como al efecto se rechaza, valiéndose esta solución, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de este fallo; que la Cámara de lo Civil y Comercial ha sentado el criterio de que las decisiones de adjudicación solo pueden ser atacadas con la demanda en nulidad por irregularidades que surjan en el desarrollo de la subasta, implicando ello que los vicios e irregularidades cometidos antes del desarrollo de la subasta y no invocados en la forma y el plazo previsto por el legislador, quedan cubiertos; que tal y como lo ha establecido esta corte en decisiones anteriores, el criterio jurisprudencial indicado en el párrafo anterior solo es aplicable a quienes han tenido la oportunidad de invocar las irregularidades cometidas con anterioridad a la celebración de la subasta; que en la especie, el recurrente incidental y originalmente demandante en nulidad de la decisión de adjudicación, no tuvo la oportunidad de demandar la nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario, por no haber participado en el mismo; que además de lo indicado en el precedente párrafo, es bueno destacar que la demanda en nulidad de la decisión de adjudicación no se fundamenta solo en la ausencia de notificación del depósito del pliego de condiciones, sino también en que en relación a una de las porciones embargadas existía un embargo vigente;

Considerando, que en cuanto a la solicitud de inadmisión del interviniente voluntario, William Medina, fundada en que fue parte en el procedimiento de embargo inmobiliario, tal como decidió la corte a-qua el hecho de haber sido parte en un procedimiento en modo alguno le impide intervenir en una instancia abierta como consecuencia de una acción en nulidad incoada contra la indicada decisión;

Considerando, que la corte a-qua actuó correctamente al rechazar el medio de inadmisión presentado por la recurrente fundado en que el recurrido no fue parte del procedimiento de embargo inmobiliario por lo que no podía demandar en nulidad de sentencia de adjudicación, toda vez que, como indicó, dicha parte no participó en el proceso de adjudicación, porque su acreencia no estaba inscrita al momento de la elaboración del pliego de condiciones, ya que su embargo fue anulado a requerimiento de la recurrente, mediante sentencia judicial núm. 3459/97, de fecha 16 de diciembre de 1997, sin embargo el demandante fundamentó su demanda, entre otras cosas, en que al momento de la inscripción del segundo embargo interpuesto por Laad Caribe, S. A., existía y todavía estaba vigente la inscripción del primer embargo trabado por él, motivo que no tuvo la oportunidad de presentar durante el desarrollo de la subasta;

Considerando, que si bien es cierto que las decisiones de adjudicación solo pueden ser atacadas con la demanda en nulidad por irregularidades que surjan en el desarrollo de la subasta, implicando ello que los vicios e irregularidades cometidos antes del desarrollo de la subasta y no invocados en la forma y el plazo previsto por el legislador, quedan cubiertos, sin embargo, tal y como estableció la corte a-quá, dicho criterio jurisprudencial solo es aplicable a quienes han tenido la oportunidad de invocar las irregularidades cometidas con anterioridad a la celebración de la subasta, lo que no ha ocurrido en la especie, por lo que procede desestimar el primer medio de casación

Considerando, que la recurrente sustenta en su segundo medio de casación, en síntesis, que el señor Félix Emilio Peña Salomón no aportó la prueba de que al momento de Laad Caribe, S. A., iniciar el procedimiento de embargo inmobiliario, era acreedor inscrito sobre la porción de 246mts<sup>2</sup> 74 dm<sup>2</sup> ubicada dentro de la Parcela núm. 206-A-5 del Distrito Catastral núm. 5 del Distrito Nacional; que en ese mismo sentido, la corte a-quá incurrió en una mala interpretación de los medios de prueba sometidos a su consideración tras considerar la existencia de un embargo vigente, toda vez que tal y como indicamos precedentemente, el embargo inscrito por el señor Peña Salomón fue debidamente anulado por la Sentencia núm. 3459/97 dictada en fecha 16 de diciembre de 1997, y en tal virtud, no existía tal embargo vigente; que cabe señalar que la deuda de William Medina frente a Félix Emilio Peña Salomón se fundamenta en la suscripción de un pagaré notarial que no es susceptible de crear hipoteca judicial, como lo ha admitido la corte a-quá en su decisión; que asimismo de conformidad con el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, la parte embargante sólo está obligada a notificar el pliego de condiciones a la parte embargada y a los acreedores inscritos sobre el inmueble a ejecutar y al momento de la lectura del pliego de condiciones el señor Félix Emilio Peña Salomón no figuraba como acreedor inscrito sobre el indicado inmueble;

Considerando, que la corte a-quá se fundamentó para anular la sentencia de adjudicación, en lo siguiente: “que en la especie la porción indicada en el párrafo anterior fue embargada de nuevo por la recurrente principal y demandada original, compañía Laad Caribe, S. A., el 1 de octubre del año 1997, es decir, varios meses antes de haberse dictado la sentencia que anuló el primer embargo, ya que como se indicó anteriormente, la misma es de fecha 16 de diciembre del año 1997; que en razón de que el 1ro de octubre del año 1997, fecha del segundo embargo trabado en relación a la porción de 246 metros cuadrados, todavía estaba vigente el primer embargo trabado en relación al mismo inmueble por la recurrente principal y demandada original, el registrador de títulos debió abstenerse de inscribirlo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, cuyo texto es el siguiente: “En caso de que hubiere habido embargo precedentemente, el conservador de hipotecas o el registrador de títulos no transcribirán o inscribirán el nuevo embargo y harán constar la negativa al margen de éste, enunciando la fecha del embargo anterior, los nombres, residencias y profesiones del persiguiendo y del embargado, e indicando el tribunal que conocerá del asunto, el nombre del abogado del persiguiendo y la fecha de la transcripción de la inscripción”; que la recurrente principal y demandada original, no podía ignorar que el inmueble que embargó, ya estaba embargado, en razón de que ella misma demandó la nulidad de dicho embargo”;

Considerando, que los alegatos de la recurrente de que la deuda de William Medina frente a Félix Emilio Peña Salomón se fundamenta en la suscripción de un pagaré notarial que no es susceptible de crear hipoteca judicial, y que Félix Emilio Peña Salomón no aportó la prueba de que al momento de la lectura del pliego de condiciones, era acreedor inscrito, y por tanto no era necesario notificarle el pliego de condiciones, tales agravios resultan inoperantes por no estar encaminados contra la sentencia impugnada, toda vez que la corte a-quá no anuló la sentencia de adjudicación por ninguno de los motivos anteriores, sino porque al momento de la inscripción del segundo embargo el primer embargo

mantenía su vigencia;

Considerando, que ciertamente como estableció la corte a-qua en aplicación del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, modificado por la Ley 764 de 1944, cuando ya hubiere un embargo inscrito, el registrador de títulos no transcribirá nuevo embargo, por lo que al estar embargada la porción de terreno de 246 m<sup>2</sup> y 64 dm<sup>2</sup>, dentro del ámbito de la parcela 206-A-5, del D. C. núm. 5, por el demandante en nulidad Félix Peña Salomón y posteriormente embargada nueva vez por la compañía Laad Caribe, S. A., en fecha 1 de octubre del año 1997, antes de haberse dictado la sentencia que anuló el primer embargo, de fecha 16 de diciembre del año 1997, resulta evidente que al momento en que se trabó el segundo embargo por la compañía Laad Caribe, S. A., el primer embargo todavía surtía todos sus efectos, por lo que el registrador de títulos debió abstenerse de inscribirlo, situación que dicha compañía no podía ignorar toda vez que fue quien demandó la nulidad del primer embargo, por lo que en consecuencia, el segundo medio de casación debe ser desestimado y con ello el recurso de que se trata;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación intentado por Inmobiliaria Taya, S. A., contra la sentencia dictada el 13 de noviembre de 2003, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo aparece transcrito en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los Dres. George E. Meade L. y Margarita Cristo, quienes aseguran haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 2 de febrero de 2011, años 167° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

[www.suprema.gov.do](http://www.suprema.gov.do)