
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 27 de noviembre de 2003.

Materia: Civil.

Recurrente: Eloy Núñez Andino.

Abogados: Licdos. Luis Hernández Concepción y Julio César Peña Ovando.

Recurrido: Freddy Enrique Peña.

Abogado: Dr. Francisco A. Catalino Martínez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 31 de mayo de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

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 Eloy Núñez Andino, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0519125-8, domiciliado y residente en la avenida Presidente Vásquez núm. 62, Ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 696, de fecha 27 de noviembre de 2003, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia más adelante;

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 por el señor ELOY NÚÑEZ ANDINO, contra la sentencia de fecha 27 de noviembre del año 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la corte de apelación del Distrito Nacional”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 22 de diciembre de 2003, suscrito por los Lcdos. Luis Hernández Concepción y Julio César Peña Ovando, abogados de la parte recurrente, Eloy Núñez Andino, 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 6 de enero de 2004, suscrito por el Dr. Francisco A. Catalino Martínez, abogado de la parte recurrida, Freddy Enrique Peña;

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. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 y 65 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;

La CORTE, en audiencia pública del 10 de noviembre de 2004, 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 29 de mayo de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en función de presidente, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Martha Olga García Santamaría, Dulce

María Rodríguez y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a éste en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, 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 incidental en reventa por causa de falsa subasta presentada por el señor Freddy Enrique Peña contra el señor Eloy Núñez Andino, la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 23 de noviembre de 2000, la sentencia civil núm. 037-99-01880, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**ÚNICO:** RECHAZA en su totalidad la solicitud de autorización para reventa de inmueble por causa de falsa subasta presentada por el señor FREDDY ENRIQUE PEÑA en perjuicio del señor ELOY NÚÑEZ ANDINO, mediante instancia recibida en la Secretaría de este Tribunal el 8 de septiembre del 1999, por improcedente, infundada e insuficiencia de pruebas, según se explica en el cuerpo de esta sentencia”; b) no conforme con la indicada sentencia el señor Freddy Enrique Peña, interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 4096-2000, de fecha 5 de diciembre de 2000, instrumentado por el ministerial Domingo Antonio Núñez, alguacil de estrados de la Segunda Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 696, de fecha 27 de noviembre de 2003, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el LIC. FREDDY E. PEÑA, contra la sentencia de fecha 23 de noviembre del año 2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actual Cuarta Sala; **SEGUNDO:** ACOGE en cuanto al fondo el recurso de apelación descrito precedentemente, y en consecuencia: a- Declara falso subastador al recurrido señor ELOY NÚÑEZ ANDINO; b- Ordena la reventa del inmueble para que se realice por ante el tribunal que realizó la subasta declarada falsa mediante esta sentencia; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrida señor ELOY NÚÑEZ ANDINO al pago de las costas del procedimiento en provecho del DR. FRANCISCO A. CATALINO MARTÍNEZ, abogado, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación de los artículos 443 y 472 del Código de Procedimiento Civil, por la admisión del recurso de apelación; **Segundo Medio:** Violación del artículo 1134 del Código Civil dominicano, por la errónea interpretación hecha al acto de transacción amigable intervenido entre el señor Eloy Núñez Andino y Freddy Enrique Peña; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos, falta de motivos y violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Cuarto Medio:** Violación de la ley que rige el Procedimiento de Embargo Inmobiliario y por vía de consecuencia, al Contrato de Garantía Hipotecaria existente entre el persiguiendo adjudicatario e inmueble embargado”;

Considerando, que por el correcto orden procesal, es preciso ponderar en primer lugar, la pretensión incidental de la parte recurrida contenida en su memorial de defensa depositado en fecha 6 de enero de 2004, solicitando la nulidad del acto núm. 1327/2003, de fecha 23 de diciembre de 2003, instrumentado por el ministerial Anulfo Luciano, alguacil ordinario de la Sexta Sala de la Cámara Penal del Distrito Nacional, contentivo de emplazamiento en casación, fundamentando su pretensión en que el aludido acto fue notificado en manos de Eddy Peña, quien no tenía capacidad para recibirlo, en razón de su minoría de edad;

Considerando, que del estudio del indicado acto de emplazamiento se evidencia que ciertamente dicho acto no fue recibido en la persona del señor Freddy E. Peña, recurrido, sino por Eddy Peña, persona que le manifestó al ministerial ser “hijo del mencionado recurrido” y, de la revisión del acta de nacimiento de dicho hijo, se comprueba que, efectivamente al momento de recibir el acto de emplazamiento era menor de edad; sin embargo, dicha irregularidad en la notificación del recurso no impidió que la diligencia procesal cumpliera con la finalidad a la cual estaba destinada, es decir, llevar al conocimiento del señor Freddy Enrique Peña, de manera oportuna, el contenido y alcance del memorial de casación depositado por la parte hoy recurrente, pudiendo este ejercer en tiempo hábil y oportuno su memorial de defensa, además de comparecer a la audiencia pública celebrada en esta

instancia y de presentar sus conclusiones formales a través de su abogado constituido, razones suficientes para acreditar que en la especie, el actual recurrido no sufrió ningún menoscabo a su derecho de defensa por el hecho de que el acto de emplazamiento fuera notificado en manos de un menor de edad; por tanto, procede desestimar la pretensión incidental planteada por los motivos antes expuestos;

Considerando, que decidida la cuestión incidental, procede referirnos a los argumentos de la parte recurrente contenidos en su memorial de casación; que dicha parte en apoyo a su tercer medio de casación, conocido en primer lugar en atención a la solución que será dada al presente caso, alega que la corte *a qua* incurre en desnaturalización de los hechos de la causa, falta de motivos y violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, cuando omite ponderar que fue el persiguiendo-adjudicatario en el procedimiento de embargo inmobiliario a quien el tribunal *a quo* declaró falso subastador, acreedor que contaba con una hipoteca legalmente inscrita sobre el inmueble embargado; que el hoy recurrido tuvo total conocimiento del procedimiento de embargo inmobiliario y no realizó ofrecimiento real del pago de lo adeudado por el embargado, para extinguir su obligación; que en ese tenor, es erróneo pensar, como lo hizo la corte, que el adjudicatario, hoy recurrente, debe devolver excedente de venta cuando únicamente ha recibido el inmueble embargado a través del procedimiento de expropiación judicial correspondiente; que asimismo, la corte interpreta erróneamente el artículo 740 del Código de Procedimiento Civil, ya que a quienes se debe pagar excedente es a los acreedores, de lo que resulta que jamás podría ser declarado falso subastador quien ejecuta un crédito hipotecario sobre el inmueble;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado: a) que el señor Eloy Núñez Andino inició procedimiento de embargo inmobiliario en perjuicio de los señores Freddy E. Peña y Máximo Enrique Núñez Cueto; procedimiento del cual resultó adjudicatario el persiguiendo, según consta en la sentencia civil núm. 3229, dictada por la Cuarta Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 28 de enero de 1999; b) uno de los embargados, señor Freddy E. Peña, demandó en reventa por falsa subasta, fundamentado entre otros argumentos, en que el precio de la acreencia era menor que el de la adjudicación, motivo por el que el adjudicatario debía cumplir con la devolución del excedente a su favor; c) la referida demanda fue rechazada por el tribunal *a quo*, en atención a falta de pruebas; d) no conforme con esa decisión, el señor Freddy E. Peña la recurrió en apelación; recurso que fue acogido por la corte *a qua*, mediante la sentencia civil núm. 696, dictada en fecha 27 de noviembre de 2003, ahora impugnada, que revocó la sentencia apelada y declaró al persiguiendo como falso subastador;

Considerando, que la corte *a qua* fundamentó su decisión de declaratoria del persiguiendo como falso subastador en los siguientes motivos:

“En cuanto al pedimento de la parte recurrente de que el señor ELOY NÚÑEZ ANDINO, se adjudicó el inmueble antes referido por la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS CON 46/100 (RD\$1,400,994.46), y su crédito era solo de DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (RD\$225,000.00) dado que había recibido del perseguido la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (RD\$950,000.00) y que debió devolverle al embargado la suma restante en virtud del artículo 740 del Código de Procedimiento Civil; procede acogerlo como al efecto se acoge toda vez que en el expediente figura el acuerdo amigable de fecha 5 de julio del año 1996 descrito precedentemente, en el cual el señor FREDDY ENRIQUE PEÑA le pagó al señor ELOY NÚÑEZ ANDINO la suma de RD\$500,000.00 (quinientos mil pesos oro) al momento de firmar el contrato y la suma de RD\$450,000.00 en fecha 30 de julio del año 1996, según el cheque No. 0114 el cual figura pagado por el Banco Popular en fecha 31 de julio del mismo año; Que conforme a la documentación descrita precedentemente, resulta que son hechos comprobados, los siguientes: a- que la deuda original del hoy recurrente frente al recurrido ascendía a la suma de RD\$1,175,000.00; b- que a la deuda indicada se le hicieron abonos por un monto de RD\$950,000.00, de lo cual resulta que la misma fue reducida a la suma de RD\$225,000.00; c- que el inmueble de referencia fue adjudicado por la suma de RD\$1,400,994.46, de los cuales RD\$1,367,073.00, corresponden al precio de primera puja y los restantes RD\$33,921.46 corresponden a los gastos del procedimiento; Que conforme a lo expuesto en el párrafo anterior, la adjudicación del referido inmueble se hizo por una suma mayor al crédito perseguido y como el beneficiario de la misma lo fue el persiguiendo, éste tiene la obligación de devolverle la

diferencia al embargado, tal y como éste lo exige, so pena de ser declarado falso subastador; que en la especie, el persigiente y adjudicatario debió devolverle al embargado la suma de RD\$1,175,994.46, que es la diferencia entre la deuda y el precio de la adjudicación”;

Considerando, que para lo que aquí se analiza, es preciso señalar que la solicitud de declaración de falsa subasta ha sido reconocida jurisprudencialmente como un incidente del embargo inmobiliario; que igualmente, de conformidad con el artículo 733 del Código de Procedimiento Civil, debe ser declarado el adjudicatario del inmueble embargado como falso subastador, siempre y cuando este no ejecute las cláusulas de la adjudicación contenidas en el pliego de condiciones; en ese sentido, de comprobarse el incumplimiento del indicado pliego, el tribunal apoderado del incidente deberá ordenar la reventa del inmueble que ha sido objeto del procedimiento de embargo inmobiliario;

Considerando, que según se comprueba de la lectura del fallo impugnado, el señor Freddy Enrique Peña, perseguido en el procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata, solicitó que el persigiente, señor Eloy Núñez Andino, fuere declarado como falso subastador, alegando principalmente: (a) que el precio de la primera puja por el que fue adjudicado el inmueble correspondía a una suma mayor que la adeudada y que el adjudicatario incumplió con las condiciones de la adjudicación al omitir devolver el excedente que correspondía; (b) que no había sido pagada la suma correspondiente a las costas del procedimiento; y (c) que no fue realizada la transcripción de la sentencia de adjudicación en el plazo fijado por el Código de Procedimiento Civil; que la corte *a qua* retuvo como causal de la falsa subasta el argumento indicado en el literal (a), referente a que el monto por el que fue adjudicado el inmueble era mayor al monto adeudado, estableciendo en su decisión que el persigiente-adjudicatario se encontraba en la obligación de realizar una devolución del excedente de la suma adeudada por los embargados;

Considerando, que si bien es cierto que ante la ausencia de otros acreedores, cuando el inmueble embargado es adjudicado a un licitador por un precio mayor que el reclamado por el embargante en el pliego de condiciones, el excedente de ese precio debe ser pagado a la parte embargada, por tratarse de parte del precio de venta del inmueble de su propiedad; también es cierto que, contrario a lo indicado por la corte, no existe tal obligación de devolución ni causal alguna de falsa subasta, cuando el precio de venta del inmueble embargado consiste en el precio de primera puja fijado en el indicado pliego, salvo que dicho precio haya sido objeto de reducción como consecuencia de un incidente del procedimiento; que esto resulta así, toda vez que en nuestro sistema de derecho, una de las particularidades de la ejecución forzada es su carácter estrictamente reglado y su uso no debe extenderse fuera de los límites previstos en la ley y, en ese sentido, es el monto que ha sido fijado en el pliego de condiciones como precio de la primera puja, aquel por el que debe regirse la venta, salvo reducción ordenada por el tribunal apoderado del procedimiento de embargo inmobiliario, a pedimento de la parte embargada, lo que no ocurrió en la especie;

Considerando, que de la revisión de la sentencia impugnada y de los documentos que le sirvieron de base, en específico, el pliego de condiciones, se verifica que el precio de la primera puja sobre el inmueble embargado fue fijado en la suma de RD\$1,367,073.00, más los intereses legales a correr a partir de la demanda hasta la fecha de la venta, honorarios y gastos del procedimiento; que por su parte, en su artículo 17, dicho documento establecía que: “...En los casos en que el precio de la adjudicación sea superior al de la primera puja, la diferencia pertenecerá al embargado y a sus acreedores”; que en esa virtud, la única situación en que se dispuso la necesidad de devolución de excedente a favor del embargado o a sus acreedores, era ante la venta por un precio mayor al fijado en el indicado pliego de condiciones;

Considerando, que en esa misma línea discursiva y de la lectura de las motivaciones de la sentencia impugnada, esta Corte de Casación se ha percatado de que el texto legal en que la corte *a qua* justificó la decisión anteriormente desarrollada lo fue el artículo 740 del Código de Procedimiento Civil, texto que prevé lo siguiente: “El falso postor estará obligado a pagar la diferencia entre su precio y el de la reventa en falsa subasta, sin poder reclamar el excedente en caso de que la hubiere. Este excedente se pagará a los acreedores y si éstos no tuvieren interés en ello, a la parte a quien se ha embargado. El depósito requerido por el artículo 690 se aplicará en primer término a cubrir los gastos del procedimiento de ejecución y en segundo término a pagar los intereses del crédito

hipotecario”; que si bien es cierto que este artículo hace referencia a la necesidad de devolución de excedente, su ámbito de aplicación se limita, de forma exclusiva, al caso en que se ha declarado al adjudicatario como falso subastador y el precio de la reventa resulta menor que aquel por el que se había adjudicado el inmueble inicialmente; que es en ese caso que, según lo prevé el artículo transcrito, la diferencia a pagar por el falso postor deberá ser entregada a los demás acreedores del embargado y, de no existir esos acreedores, directamente al deudor embargado; que por tanto, el referido texto legal no deviene relevante para la solución de los casos como el de la especie, en que se valora la devolución de parte del precio de primera puja fijado en dicho pliego de condiciones;

Considerando, que como consecuencia de lo esbozado y, visto que el fundamento que retuvo la corte para la declaratoria de la falsa subasta no constituía una causal a esos fines, en razón de no tratarse de una violación a las condiciones de la adjudicación, sino más bien del cumplimiento de lo previsto en el pliego de condiciones en cuanto al crédito perseguido por parte del embargante-adjudicatario, dicha alzada desbordó el límite del marco legal que regía el procedimiento seguido por el recurrente en apelación, señor Freddy E. Peña; que en ese tenor, se comprueba que la corte *a qua* incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en el medio analizado, por haber inobservado y aplicado erróneamente el régimen legal vigente para el caso de que se trata; que por este motivo, se justifica la casación de la decisión impugnada;

Considerando, que el artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, vigente al momento de interposición del presente recurso, prevé que: “La Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso...”;

Considerando, que procede que las costas sean compensadas, en razón de haber sido casada la sentencia impugnada por la corte haber incurrido en violación a las normas procesales vigentes, en aplicación del artículo 65, numeral 3) de la referida Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 696, dictada en fecha 27 de noviembre de 2003 por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo ha sido transcrito en parte anterior del presente fallo; y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 31 de mayo de 2017, años 174^º de la Independencia y 154^º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Dulce María Rodríguez y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario, 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.