

---

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 22 de junio de 1998.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Promociones Arab, C. por A.
Abogados:	Dres. Barón Segundo Sánchez Añil y Néstor Díaz Rivas.
Recurrida:	Asociación Romana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.
Abogados:	Licdos. Roberto González Ramón y Amado Sánchez de Camps.

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; Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, jueces miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 25 de septiembre de 2019, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dentro de sus competencias constitucionales y legales, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Promociones Arab, C. por A., entidad comercial organizada y existente de acuerdo a las leyes dominicanas, con asiento social en la avenida Jhon F. Kennedy, esquina calle Siete, edificio Compostela, apartamento 315, tercera planta, de esta ciudad, debidamente representada por su presidente Arturo José Espailat Fernández, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad núm. 152044, serie 1era., domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 273-98, dictada el 22 de junio de 1998 por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en el que figura como parte recurrida la Asociación Romana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, institución legalmente constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social y principal establecimiento en la calle Duarte esquina Castillo Márquez, apartamento 141, de la ciudad y municipio de La Romana, representada por su director-gerente, Luis Ernesto Brea Bolívar, dominicano, mayor de edad, casado, empleado privado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0022359-4, de ese mismo domicilio y residencia.

LUEGO DE HABER EXAMINADO TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

que en fecha 9 de septiembre de 1998 fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación suscrito por el Dr. Barón Segundo Sánchez Añil por sí y por el Dr. Néstor Díaz Rivas, abogados de la parte recurrente, Promociones Arab, C. por A., en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante.

que fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de defensa suscrito en fecha 2 de octubre de 1998, por los Lcdos. Roberto González Ramón y Amado Sánchez de Camps, abogados de la parte recurrida, Asociación Romana de Ahorros y Préstamos.

que mediante dictamen de fecha 23 de febrero de 1999 suscrito por el Dr. Mariano Germán Mejía, la Procuraduría General de la República emitió la siguiente opinión: Único: “Dejar a la soberana apreciación de la Suprema Corte de Justicia, la solución del asunto de que se trata”.

que esta sala, en fecha 10 de noviembre de 1999, celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y Julio Genaro Campillo Pérez, asistidos del secretario

infrascrito, quedando el expediente en estado de fallo.

que el asunto que nos ocupa tuvo su origen con motivo de las demandas en nulidad de contrato de préstamo hipotecario, nulidad de mandamiento de pago y nulidad de venta y adjudicación de inmuebles en pública subasta y reparación de daños y perjuicios incoadas por Promociones Arab, C. por A., contra Asociación Romana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, que fueron decididas mediante sentencia núm. 516/96 de fecha 2 de octubre de 1996, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

**“PRIMERO:** SE RECHAZAN las conclusiones incidentales presentadas por la sociedad PROMOCIONES ARAB, C. POR A., tendentes a descartar del debate los documentos depositados por la ASOCIACIÓN ROMANA DE AHORROS Y PRÉSTAMOS en la audiencia del 27 de enero del 1995, por improcedentes e infundadas; **SEGUNDO:** SE PRONUNCIA de oficio la incompetencia de este Tribunal para conocer de las demandas en nulidad de mandamiento de pago y venta de adjudicación de inmuebles y reparación de daños y perjuicios incoadas por PROMOCIONES ARAB, C. POR A., contra ASOCIACIÓN ROMANA DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, por los motivos indicados en el cuerpo de esta sentencia, DECLINAMOS, para el conocimiento del asunto a la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **TERCERO:** RECHAZA la demanda en nulidad de contrato de préstamo hipotecario y reparación de daños y perjuicios interpuesta por PROMOCIONES ARAB, C. POR A., contra la ASOCIACIÓN ROMANA DE AHORROS Y PRÉSTAMOS, por improcedentes, mal fundadas y carentes de pruebas y de base legal, conforme a las razones expuestas en el cuerpo de esta sentencia; **CUARTO:** CONDENA a PROMOCIONES ARAB, C. POR A., al pago de las costas causadas en lo referente a la demanda en nulidad de contrato de préstamo hipotecario y reparación de daños y perjuicios, ordenando su distracción en provecho del DR. JOSÉ RAFAEL BURGOS, abogado de la parte demandada que afirma haberlas avanzado en su mayor parte”.

que la parte entonces demandante, Promociones Arab, C. por A., interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 201/96, de fecha 28 de noviembre de 1996 del ministerial Félix S. Guerrero, Ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana decidiendo la corte apoderada por sentencia civil núm. 273-98 de fecha 22 de junio de 1998 cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente:

**PRIMERO:** DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por PROMOCIONES ARAB, C. POR A., en contra de la sentencia No. 516-96, de fecha 2 de octubre del año 1996, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, en sus atribuciones civiles, por haber sido ejercido en la forma y plazo señalados por la ley; y en cuanto al fondo, RECHAZA el indicado recurso de apelación, por improcedente y mal fundado; **SEGUNDO:** La Corte, por su propia autoridad y contrario imperio, MODIFICA la sentencia impugnada, cuyo dispositivo ha sido copiado precedentemente y en consecuencia, REVOCA el ordinal segundo del dispositivo de dicha sentencia y la CONFIRMA y ratifica en sus demás aspectos. **TERCERO:** DECLARA de oficio la inadmisibilidad de las demandas en nulidad de Mandamiento de Pago tendente a embargo inmobiliario contenido en el acto de alguacil No. 69/94, de fecha 9 de febrero de 1994 y en nulidad de venta en pública subasta y adjudicación y reparación de daños y perjuicios, incoada por la razón social PROMOCIONES ARAB, C. POR A., contra ASOCIACIÓN ROMANA DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA, por haber sido conocidas y decididas en otra jurisdicción anteriormente, tal y como se ha dicho en los motivos de esta sentencia; **CUARTO:** CONDENA a la parte recurrente, PROMOCIONES ARAB, C. POR A., al pago de las costas, ordenando la distracción de las mismas a favor y provecho de los licenciados ROBERTO GONZÁLEZ y AMADO SÁNCHEZ DE CAMPS, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte”.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

Magistrada ponente: Pilar Jiménez Ortiz

Considerando, que en el presente recurso de casación figuran como partes instanciadas, Promociones Arab, C. por A., parte recurrente y Asociación Romana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, parte recurrida; que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece que: a) en fecha 23 de

diciembre de 1991, Asociación Romana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, en calidad de prestadora y Promociones Arab, C. por A., en calidad de prestataria, suscribieron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, por el monto de RD\$5,900,000.00, con el objeto de que la prestadora pague directamente a Asociación Barahona de Ahorros y Préstamos su crédito contra la prestataria por el monto de RD\$3,706,931.61, por concepto de varios préstamos hipotecarios de construcción que habían sido otorgados para la construcción del proyecto turístico "Aparta Hotel Arenas", en Boca Chica, estipulándose que el resto del monto prestado sería desembolsado gradualmente para cubrir gastos de terminación del proyecto en la medida en que progresara la construcción; b) en fecha 9 de febrero de 1994, Asociación Romana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda notificó a Promociones Arab, C. por A., un mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario abreviado, regulado por la Ley núm. 6186 sobre Fomento Agrícola, contenido en el acto núm. 69/94, instrumentado por Inocencio Rodríguez Vargas, alguacil ordinario del Juzgado de Paz de Trabajo del Distrito Nacional, dando inicio a un procedimiento de embargo inmobiliario del cual resultó apoderada la Cuarta Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; c) en fecha 23 de febrero de 1994, Promociones Arab, C. por A., demandó a Asociación Romana de Ahorros y Préstamos en nulidad del contrato hipotecario suscrito el 23 de diciembre de 1991 y reparación de daños y perjuicios, por ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, mediante acto núm. 20-94, instrumentado por Santiago Berroa Leonardo, alguacil ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, alegando que las cláusulas 8va. Y 13ra. De dicho contrato establecían el cobro por adelantado de RD\$1,062,000.00, por concepto de comisiones de servicio referentes a tramitación, cierre, desembolso, compromiso, avalúo, administración e investigación del préstamo y de las mejoras que se construirán, con lo cual se violaron las disposiciones de las autoridades que rigen el Sistema Financiero Nacional, provocándole una falta de liquidez que entorpeció el desarrollo del proyecto; d) en fecha 23 de marzo de 1994, Asociación Romana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda notificó a Promociones Arab, C. por A., la denuncia de venta en pública subasta y depósito de pliego de condiciones, indicándole que la subasta del inmueble embargado tendría lugar el 12 de abril de 1994, mediante acto núm. 156/94, instrumentado por el mencionado ministerial, Inocencio Rodríguez Vargas; e) en fecha 25 de marzo de 1994, Promociones Arab, C. por A., demandó incidentalmente a Asociación Romana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda en nulidad del mandamiento de pago contenido en el acto núm. 69/94, antes descrito, mediante acto núm. 351 instrumentado por Víctor Andrés Burgos Bruzzo, alguacil de estrados de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, alegando que dicho acto se derivaba de un contrato inválido, a saber, el suscrito en fecha 23 de diciembre de 1991, cuya nulidad fue previamente demandada y, además, que el señor Inocencio Rodríguez no estaba investido con la autoridad legal para notificar actos de alguacil, acción que fue rechazada por la Cuarta Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia 264 del 26 de abril de 1994, sobre el fundamento de que el alguacil actuante no había sido cancelado o suspendido en sus funciones por las autoridades competentes aunque el tribunal al que había sido asignado cambió de denominación por lo que tenía calidad para notificar el acto cuestionado y por considerar que las cláusulas 8va. y 13ra. del contrato de préstamo hipotecario impugnado se derivaron de las voluntades de las partes en virtud del interés contractual consentido a la luz de las disposiciones vigentes y las resoluciones emitidas por el Banco Central; f) en fecha 25 de marzo de 1994, Promociones Arab, C. por A., demandó incidentalmente a Asociación Romana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda en nulidad del embargo inmobiliario mediante acto núm. 352, instrumentado por el mencionado ministerial, Víctor Andrés Burgos Bruzzo, alegando que la persiguierte había violado los artículos 150 y 153 de la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola y 690 del Código de Procedimiento Civil, debido a que no depositó oportunamente el pliego de condiciones que regiría la subasta, demanda que fue rechazada por la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia civil núm. 0263 del 26 de abril de 1994, tras comprobar que el pliego de condiciones correspondiente fue depositado dentro de los plazos legales; g) en fecha 25 de marzo de 1994, Promociones Arab, C. por A., demandó a Asociación Romana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda en nulidad del mandamiento de pago contenido en el acto núm. 69/94, antes descrito, por ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, mediante acto núm. 169/94, instrumentado por Máximo Andrés Contreras

Reyes, alguacil de estrados de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, alegando que dicho acto se derivaba de un contrato inválido, a saber, el suscrito en fecha 23 de diciembre de 1991, cuya nulidad fue previamente demandada; h) en fecha 15 de septiembre de 1994, la Cuarta Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional celebró la audiencia relativa a la subasta del inmueble embargado en la especie, en la cual la parte perseguida solicitó el aplazamiento de la venta en virtud del artículo 153 de la Ley sobre Fomento Agrícola, que establece que el aviso de venta debe ser publicado 10 días antes de la venta en pública subasta, a lo que se opuso la persiguiendo, pedimento que fue rechazado por el juez apoderado del embargo tras comprobar que el indicado plazo fue respetado y que el abogado del embargado fue debidamente citado a la audiencia, seguidamente, la parte embargada planteó el sobreseimiento de la subasta en virtud del artículo 12 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, debido a que había apoderado a la Suprema Corte de Justicia de la solicitud de suspensión de la sentencia incidental núm. 263, antes descrita, a lo cual se opuso la persiguiendo, pedimento que fue rechazado por el juez apoderado del embargo por considerar que el recurso interpuesto contra la aludida sentencia incidental no es causa de sobreseimiento de la venta en pública subasta y, finalmente adjudicó el inmueble embargado a la parte persiguiendo debido a que no se presentaron licitadores a la subasta, mediante sentencia núm. 793; i) en fecha 13 de octubre de 1994, Promociones Arab, C. por A., demandó a Asociación Romana de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, en nulidad de la venta en adjudicación de inmuebles en pública subasta y reparación de daños y perjuicios por ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, mediante acto núm. 31/94, instrumentado por Félix S. Guerrero I., alguacil ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, alegando: 1) que dicha subasta se produjo en virtud de un mandamiento de pago y un aviso de venta que fueron notificados por un acto de alguacil instrumentado por una persona que no estaba hábil para desempeñarse en esas funciones; 2) que dicha subasta tuvo lugar sin que mediara el plazo de 10 días establecido en la Ley entre la publicación del aviso de venta y la audiencia de la venta y 3) que dicho procedimiento debió ser sobreseído en virtud de la demanda en suspensión interpuesta contra la sentencia incidental núm. 263, por lo que la adjudicación hecha a favor de la persiguiendo estaba viciada de nulidad absoluta y le causó graves daños y perjuicios a la demandante; j) la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Distrito Judicial de La Romana fusionó las demandas en nulidad de contrato de préstamo y reparación de daños y perjuicios, nulidad de mandamiento de pago y nulidad de venta y adjudicación de inmuebles en pública subasta y reparación de daños y perjuicios interpuestas por Promociones Arab, C. por A., mediante los actos números 20-94, 169/94 y 31-94, antes descritos en audiencia celebrada el 9 de diciembre de 1994; k) en fecha 2 de octubre de 1996, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Distrito Judicial de La Romana dictó la sentencia núm. 516/96, mediante la cual: 1) rechazó la demanda en nulidad de contrato de préstamo hipotecario y reparación de daños y perjuicios, sobre el fundamento de que la trigésimo quinta resolución dictada por la Junta Monetaria el 19 de diciembre de 1991, que prohibió a las instituciones del sistema financiero nacional cobrar por adelantado ningún interés, comisión o cargo en operaciones de crédito no restringe las facultades que la Ley núm. 5894 del 12 de mayo de 1962 le concedió al Banco Nacional de la Vivienda en su condición de organismo rector del sistema de ahorros y préstamos del país con amplias potestades para supervisar las operaciones de las asociaciones de ahorros y préstamos por lo que la cláusula voluntariamente aceptada por Promociones Arab, C. por A., en la que se obliga a pagarle por adelantado a la Asociación La Romana de Ahorros y Préstamos, las comisiones aprobadas por el Banco Nacional de la Vivienda no implican una violación o desconocimiento a las disposiciones de la Junta Monetaria y 2) se declaró, de oficio, incompetente para conocer de las demandas en nulidad de mandamiento de pago y nulidad de venta y adjudicación de inmuebles en pública subasta y reparación de daños y perjuicios en virtud del artículo 148 de la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola que establece que cualquier contestación sobre el procedimiento de embargo será competencia del tribunal llamado a conocer de la venta de los inmuebles, que es el tribunal donde radican los inmuebles objeto del embargo al tenor del artículo 157 de la misma Ley, declinando su conocimiento por ante la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; l) Promociones Arab, C. por A., apeló la referida sentencia, recurso que fue decidido por la corte a qua mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

Considerando, que la jurisdicción de alzada revocó parcialmente la sentencia de primer grado en lo relativo a

la incompetencia pronunciada, declaró inadmisibles las demandas en nulidad de mandamiento de pago y en nulidad de venta y adjudicación de inmueble y reparación de daños y perjuicios y confirmó lo relativo al rechazo de la demanda en nulidad de contrato de préstamo hipotecario y reparación de daños y perjuicios fundamentándose en los motivos que se transcriben a continuación:

“al tenor de las disposiciones del artículo 20 de la Ley No. 834, del año 1978, la incompetencia solo puede ser pronunciada de oficio, en caso de violación de una regla de competencia de atribución, cuando esta regla sea de orden público; que la regla de competencia territorial de alcance general, está contenida en el artículo 59 del Código de Procedimiento Civil, pero es preciso establecer también que las reglas de competencia territorial no son de orden público y han sido establecidas para comodidad y en interés de los litigantes y de modo especial de los demandados y por esa razón no puede ser pronunciada de oficio; que quien pudo invocar la incompetencia territorial lo era el demandado quien debió, si ese hubiera sido su interés, haberlo hecho antes de toda defensa al fondo y antes de proponer cualquier fin de inadmisión; que al no haberlo hecho así, la instancia en casos como ese, continúa por ante el tribunal apoderado, produciéndose una prorrogación tácita de competencia; la demanda en nulidad de mandamiento de pago introducida por ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, mediante el acto No. 169-94, de fecha 25 del mes de marzo del año 1994, tiene exactamente el mismo objeto, la misma causa, los mismos medios y entre las mismas partes y formulada por ellas y contra ellas con las mismas calidades, que los contenidos en la demanda juzgada y fallada por la Cuarta Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; que en consecuencia el asunto que ahora plantea en igual sentido fue juzgado y decidido tal y como hemos expresado y porque sobre el mismo asunto sería violatorio al principio general *non bis in idem* en virtud del cual no procede juzgarse dos veces sobre el mismo asunto; que según lo expresa el artículo 44 de la Ley No. 834 del año 1978, “constituye una inadmisibilidad todo medio que tienda hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de calidad la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada”. Que las inadmisibilidades pueden ser propuestas en todo estado de causa y deben ser invocadas de oficio cuando tienen un carácter de orden público; que la autoridad de la cosa juzgada se aplica tanto al dispositivo de la sentencia como a los motivos vinculados a él; que en las circunstancias actuales, por tratarse de una regla de orden público, el medio de inadmisión que de ella se desprende debe ser suplido de oficio; Que si bien cierto que, en principio, la sentencia de adjudicación no es una verdadera sentencia sin más bien un acto de administración judicial que se contrae a dar constancia de la transferencia de propiedad operada como consecuencia del procedimiento de embargo y que en esas condiciones no es susceptible de recursos, sino de una acción principal en nulidad, no menos cierto es que cuando la sentencia de adjudicación resuelve acerca de ciertos incidentes contenciosos que han surgido en el procedimiento, como obviamente ha ocurrido en el caso de la especie, ella reviste todos los caracteres de forma y de fondo inherentes a las sentencias propiamente dichas; que en esas circunstancias, esta corte es del criterio de que la actual recurrente, en vez de perseguir la nulidad de la sentencia de adjudicación, como lo ha hecho, por vía principal, por ante una jurisdicción que territorialmente, en principio, no es competente, debió haberla recurrido en apelación, por las razones ya expresadas; Que en el caso de la especie, se trata de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria concertado entre las partes en litis, en fecha 23 del mes de diciembre del año 1991, pagadero en un plazo de un año a partir de la expresada fecha del contrato y con un interés a razón de un doce por ciento anual (12%); que dicho contrato es esencialmente consensual y se rige, principalmente, por el principio general consagrado en el artículo 1134 del Código Civil, y de manera particular por las disposiciones emanadas del Banco Nacional de Vivienda (BNV), la Junta Monetaria, por el legislador y por cualquier otra autoridad gubernamental con potestad para hacerlo; Que el hecho de que a la prestataria se le haya cobrado por adelantado, y ella haya aceptado pagar a la hora de formar el contrato, la suma de dinero que le fue cobrada por concepto de comisiones por servicios varios, previamente autorizados por el organismo rector de las Asociaciones de Ahorros y Préstamos, el Banco Nacional de la Vivienda (BNV), creado por la ley No. 5894 del año 1962, a través de su Consejo de Administración, no invalida en modo alguno el contrato en cuestión, su obligación de pagar la suma de dinero convenida en el término establecido en el contrato, tanto más cuando, como se aprecia en los alegatos del recurrente, esta no ha objetado el monto del dieciocho por ciento (18%) que le fue cobrado al firmar el contrato sino el hecho de que le haya cobrado por adelantado en vez de

cuotas fijas; que tales reclamos resultan ahora extemporáneos, poco serios y a todas luces incidentales; Que en la instrucción e implementación del aludido contrato de préstamo hipotecario no se aprecia violación alguna a disposiciones legales cuya inobservancia esté sancionada a pena de nulidad; que tampoco se advierte la presencia de algunos de los vicios del consentimiento señalados por la ley como causa de nulidades<sup>2</sup>“;

Considerando, que la parte recurrente invoca los medios de casación siguiente: **Primer Medio:** Violación al principio del doble grado de jurisdicción. Desconocimiento o no uso de la facultad de avocación prescrita por el artículo 473 del Código de Procedimiento Civil. Violación al derecho de defensa; **Segundo Medio:** Errónea aplicación del artículo 1351 del Código Civil y 44 y siguientes de la Ley 834 de julio de 1978, mediante los cuales la corte *a qua* declaró la inadmisibilidad de las demandas en nulidad de mandamiento de pago y de venta en pública subasta y adjudicación. Admisibilidad de las mismas. Desnaturalización de los hechos. Falta de base legal; **Tercer Medio:** Inobservancia de las disposiciones emitidas por la Junta Monetaria. Violación de orden público. Ilícitud de la causa. Artículos 1131 y siguientes del Código Civil.

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de casación, la parte recurrente alega que la corte *a qua* violó el doble grado de jurisdicción porque declaró inadmisibles las demandas en nulidad de mandamiento de pago y en nulidad de sentencia de adjudicación y reparación de daños y perjuicios en lugar de avocarse al conocimiento del fondo de dichas demandas y que debido a que la corte revocó parcialmente la sentencia de primer grado en lo relativo a la incompetencia pronunciada unido al hecho de que las partes habían concluido al fondo de esas demandas en primer grado, dicho tribunal no podía declarar la referida inadmisión sino que debía avocarse al conocimiento del fondo en virtud de lo dispuesto en el artículo 473 del Código de Procedimiento Civil.

Considerando, que la parte recurrida en casación se defiende de este medio de casación alegando que en la especie no se encontraban reunidas las condiciones de la avocación puesto que ella se limitó a plantear la inadmisión de las demandas interpuestas en su contra en sus conclusiones en primer grado y argumentó además, que la falta de avocación no constituye una causal de casación porque se trata de una facultad del tribunal, no de una obligación.

Considerando, que el artículo 473 del Código de Procedimiento Civil dispone que: “Cuando haya apelación de sentencia interlocutoria, se esta se revoca y el pleito se hallare en estado de recibir sentencia definitiva, los Tribunales que conozcan de la apelación podrán a la vez y por un solo fallo resolver el fondo. Podrán a la vez y por un solo fallo resolver el fondo. Podrán también hacerlo, cuando por nulidad de procedimiento u otra causa, revoquen las sentencias definitivas del inferior”.

Considerando, que contrario a lo alegado por la parte recurrente, el referido texto legal no obliga a los jueces de la alzada a pronunciarse sobre el fondo de la contestación una vez han revocado la sentencia interlocutoria o definitiva pronunciada por el tribunal inferior; de hecho, conforme al criterio jurisprudencial sostenido, la avocación constituye una prerrogativa que corresponde a la soberana apreciación de los jueces de alzada, de suerte que el hecho de que la corte no haya ejercido su facultad de avocación en este caso, no constituye un vicio que justifique la casación; además, la avocación referida por el citado texto normativo constituye una técnica procesal que permite a los jueces de alzada resolver por un solo fallo la cuestión incidental o la medida interlocutoria sobre la cual se pronunció el tribunal inferior, conjuntamente con el fondo de la demanda, cuando se encuentran reunidas las condiciones exigidas por la ley, pero no conlleva el desconocimiento de los presupuestos procesales necesarios para el juzgamiento de la acción en cuanto al fondo; en consecuencia, a juicio de esta jurisdicción, la corte *a qua* no incurrió en ningún vicio al valorar la admisibilidad de las demandas de que se trata luego de haber estatuido positivamente sobre su competencia, ya que se trata de una apreciación que debe tener lugar previo al juzgamiento sobre el fondo por pura lógica procesal y por lo tanto, procede desestimar el medio de casación examinado.

Considerando, que en el desarrollo del primer aspecto de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega que la corte *a qua* aplicó erróneamente los artículos 1351 del Código Civil y 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978 porque declaró inadmisibles su demanda en nulidad de mandamiento de pago a pesar de que la parte demandada nunca le planteó esa inadmisión y porque no tomó en cuenta que la Cuarta Cámara Civil y Comercial

del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional decidió un incidente dentro del proceso de embargo inmobiliario del que fue apoderada y no una demanda principal en nulidad de mandamiento de pago, que fue de lo que se apoderó al Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana; alega además, que nada impedía al recurrente perseguir la nulidad del mandamiento de pago por la vía principal, ya que se trata de un acto que precede al procedimiento de embargo inmobiliario y que la corte omitió ponderar toda la documentación aportada para demostrar la nulidad invocada, específicamente para establecer que el señor Inocencio Rodríguez Vargas había sido inhabilitado como alguacil para notificar válidamente el referido mandamiento de pago, lo cual era una cuestión de orden público.

Considerando, que la parte recurrida se defiende de este aspecto del segundo medio de casación alegando que la demanda en nulidad de mandamiento de pago era irrecibible porque se trataba de un embargo inmobiliario realizado de conformidad de la ley número 6186 de Fomento Agrícola, en el cual dicho acto se convierte de pleno derecho en embargo inmobiliario inmediatamente transcurrido el plazo de 15 días previsto por dicha ley, por lo que su nulidad solo podía ser invocada antes de la lectura del pliego de condiciones y con sujeción a las reglas establecidas por el artículo 728 del Código de Procedimiento Civil, sobre todo tomando en cuenta que esta demanda fue notificada después del vencimiento del referido plazo de 15 días y con mayor razón si se trataba de una demanda por ante el juez del embargo.

Considerando, que esta Sala ha sostenido el criterio de que la excepción de cosa juzgada reviste un interés público ya que su aplicación materializa el respeto a las garantías del debido proceso establecidas en el artículo 69 de nuestra Carta Magna, particularmente, la establecida en el numeral 5 según la cual “Nadie puede ser juzgado dos veces por la misma causa” así como a la seguridad jurídica derivada de la irrevocabilidad de los derechos establecidos definitivamente mediante sentencia judicial y por lo tanto, debe ser pronunciada de oficio por los tribunales en virtud de lo dispuesto por el artículo 47 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978, siempre que hayan sido puestos en condiciones de comprobar fehacientemente la concurrencia de los requisitos instituidos en el artículo 1351 del Código Civil, a partir de los documentos sometidos por los litigantes.

Considerando, que aunque el citado texto constitucional no estaba vigente al momento de interponerse y juzgarse las demandas de que se trata, la prohibición del doble juzgamiento también se encontraba prevista en el artículo 8, numeral 2, literal h del antiguo texto constitucional al disponer que: “Nadie puede ser juzgado dos veces por la misma causa”, el cual, a diferencia de otros literales de ese numeral, estaba redactado en términos generales e independientes de la materia de que se trate, tal como sucedía con el literal j, de ese mismo numeral, relativo al derecho de defensa, por lo que el referido carácter de orden público también se sustenta en el derecho aplicable en la especie.

Considerando, que además, la autoridad de la cosa juzgada conferida a las decisiones judiciales firmes comporta una doble dimensión, pública y privada, la privada se desprende del derecho de los litigantes a la seguridad jurídica respecto a lo juzgado con carácter irrevocable y la pública, de la función del Poder Judicial en el ordenamiento jurídico y el Estado, como órgano de administración de justicia encargado de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado sobre los conflictos entre personas físicas o morales, en derecho público o privado y en todo tipo de procesos; en ese tenor resulta que el apoderamiento y puesta en funcionamiento de la jurisdicción no puede depender únicamente de la voluntad de las partes hasta el extremo de que la aquiescencia implícita del demandado a la acción reiterativa del demandante obligue irremediablemente al tribunal a pronunciarse sobre lo ya juzgado, puesto que no es razonable reconocer a las personas un derecho al múltiple apoderamiento de la jurisdicción desconociendo que en esta situación los costos públicos que conlleva ese nuevo juicio no se encuentran justificados por las necesidades de la tutela judicial efectiva; en otras palabras, el principio dispositivo que rige la materia civil en virtud del cual los litigantes son dueños de la iniciativa e impulso del proceso no puede conllevar el desconocimiento de que los jueces ejercen una función pública que no solo está condicionada por el interés privado de los litigantes.

Considerando, que contrario a lo también alegado por la parte recurrente, el carácter principal de la demanda en nulidad de mandamiento de pago interpuesta en la especie era irrelevante a fin de determinar si dicha pretensión había sido juzgada en ocasión de la demanda incidental en nulidad de mandamiento de pago

interpuesta por ante el juez apoderado del embargo inmobiliario ejecutado por su contraparte, puesto que conforme a lo dispuesto en el artículo 1351 del Código Civil, que rige la materia, lo importante es determinar si entre ambas demandas concurre la triple identidad de partes, objeto y causa, es decir, que la cosa demandada sea la misma, que la demanda se funde sobre la misma causa y que haya sido interpuesta entre las mismas partes con la misma cualidad y estos elementos son independientes de que las referidas pretensiones hayan sido planteadas y juzgadas principalmente o, incidentalmente, en curso de otro proceso.

Considerando, que finalmente, la corte *a qua* no estaba obligada a valorar la documentación aportada por la recurrente con el objetivo de establecer que la persona que figura como alguacil en el mandamiento de pago impugnado no estaba investido de la autoridad necesaria para realizar dicha notificación, puesto que esos documentos fueron aportados en apoyo a sus pretensiones de fondo de la demanda declarada inadmisibles, sobre las cuales la corte no podía pronunciarse por efecto de la inadmisibilidad declarada en virtud de lo dispuesto por el artículo 44 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978, por lo que, en adición a los motivos expuestos en los párrafos anteriores, procede rechazar el aspecto examinado del segundo medio de casación.

Considerando, que en el desarrollo del segundo aspecto de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega que la corte *a qua* violó su derecho de defensa al considerar que ella no podía demandar la nulidad de la sentencia de adjudicación dictada en la especie, por la vía principal, por considerar que dicha decisión solo era atacable por la vía de los recursos en virtud de los incidentes fallados el día de la subasta.

Considerando, que la parte recurrida se defiende de ese aspecto del segundo medio de casación alegando que una sentencia de adjudicación en la que se deciden incidentes conjuntamente con la subasta se convierte en una sentencia ordinaria y no puede ser atacada por la vía de la nulidad, sino por el ejercicio del correspondiente recurso, por lo que la corte obró conforme al derecho.

Considerando, que ciertamente, esta Corte de Casación ha sostenido el criterio de que la vía procedente para impugnar una decisión de adjudicación resultante de un procedimiento de venta en pública subasta por embargo inmobiliario, se encuentra determinada por la naturaleza de la decisión que adopte el juez del embargo, en ese sentido, cuando se limita a reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones y a hacer constar la transferencia del derecho de propiedad del inmueble subastado sin decidir sobre contestaciones o litigio alguno en las cuales se cuestione la validez del embargo, la doctrina jurisprudencial imperante establece que más que una verdadera sentencia constituye un acto de administración judicial o acta de la subasta y de la adjudicación, la cual no es susceptible de los recursos instituidos por la ley, sino de una acción principal en nulidad, de igual manera, constituye un criterio jurisprudencial fijo, que cuando en la decisión de adjudicación mediante la cual el juez del embargo da acta de la transferencia del derecho de propiedad, se dirimen contestaciones de naturaleza incidental, la decisión dictada en esas condiciones adquiere el carácter de un verdadero acto jurisdiccional sujeto a los recursos establecidos por el legislador.

Considerando, que en efecto, tal como fue juzgado por la corte *a qua* cuando en la sentencia de adjudicación se dirimen incidentes conjuntamente con la subasta, dicha actuación judicial adquiere la naturaleza de un acto jurisdiccional, es decir, constituye una expresión de la función jurisdiccional del Estado, por lo que no es susceptible de ser combatida mediante ninguna acción principal que tienda a modificarla, revocarla o dejarla sin efecto jurídico sino que únicamente puede ser atacada por la vía del ejercicio de uno de los recursos ordinarios y extraordinarios establecidos en nuestro régimen procesal legal, lo que pone de manifiesto que la corte *a qua* no violó el derecho de defensa de la parte recurrente al declarar inadmisibles de oficio su demanda en nulidad de sentencia de adjudicación sustentándose en los motivos comentados, puesto que si bien es cierto que dicha parte tiene el derecho de cuestionar la referida sentencia, no es menos cierto que esa pretensión debe ser encausada con sujeción a las normas procesales que regulan la materia y por lo tanto, procede desestimar el aspecto del segundo medio de casación examinado.

Considerando, que en el desarrollo de su tercer medio de casación, la parte recurrente alega que la corte *a qua* rechazó su demanda en nulidad del contrato de préstamo hipotecario suscrito entre las partes sustentada en que en las cláusulas 8va y 13va de dicha convención se disponía el cobro por adelantado de RD\$1,062,000.00

correspondiente al dieciocho por ciento (18%) del monto prestado por concepto de comisiones por servicios, autorizadas por las resoluciones del Consejo de Administración del Banco Nacional de la Vivienda por concepto de tramitación, cierre, desembolso, compromiso, avalúo, administración e investigación de este préstamo y de las mejoras que se construirían, con lo cual el referido tribunal de alzada violó las disposiciones de orden público de la trigésimo quinta resolución emitida por la Junta monetaria el 19 de diciembre de 1991, mediante la cual se prohibió a las entidades del sistema financiero nacional el cobro de comisiones, intereses o cargos por adelantado en sus operaciones de crédito, puesto que desconoció que esas disposiciones eran determinantes para valorar la validez del contrato hipotecario suscrito entre las partes y que primaban sobre las directrices que pudieren emanar del Banco Nacional de la Vivienda como organismo rector del sistema de asociaciones de ahorros y préstamos.

Considerando, que la parte recurrida se defiende de ese medio de casación alegando que en el contrato suscrito entre las partes se respetaron todas las regulaciones vigentes, en particular, la resolución 315/90 dictada por el Banco Nacional de la Vivienda, como organismo rector de las asociaciones de ahorros y préstamos para la vivienda en virtud del artículo 13 de la Ley 5894, del 12 de mayo de 1962, en el cual se autorizó a estas entidades a cobrar las referidas comisiones por adelantado.

Considerando, que si bien es cierto que la Junta Monetaria prohibió a las entidades que integran el sistema financiero nacional el cobro por adelantado de intereses, comisiones o cargos, al tenor de su resolución trigésimo quinta del 19 de diciembre de 1991, en la referida resolución no se establece que el incumplimiento de esa disposición estuviera sancionada con la nulidad del contrato contenido de una cláusula contraria a sus preceptos, por lo que a juicio de esta jurisdicción la corte *a qua* no cometió ninguna violación al rechazar la nulidad invocada por la parte recurrente, sobre todo tomando en cuenta que para la época en que se efectuó el contrato impugnado, las operaciones crediticias de la recurrida en su condición de asociación de ahorros y préstamos no solo estaban sujetas a las regulaciones de la Junta Monetaria dictadas en el ejercicio de sus atribuciones conferidas por el artículo 25 de la antigua Ley orgánica del Banco Central de la República Dominicana, núm. 6142, del 19 de diciembre de 1972, como organismo rector de la política monetaria, crediticia y cambiaria del país, sino además, a las regulaciones del Banco Nacional de la Vivienda, como supervisor de las asociaciones de ahorros y préstamos del país, dictadas en el ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 13 de la Ley Orgánica del Banco Nacional de la Vivienda, núm. 5894 del 12 de mayo de 1972 y de la Ley sobre Asociaciones de Ahorros y Préstamos, núm. 5897, del 14 de mayo de 1962, quien había autorizado el cobro de comisiones por adelantado en virtud de la resolución núm. 315/90, dictada el 13 de noviembre de 1990 por su Consejo de Administración y, adicionalmente, tomando en cuenta que, según comprobó al alza, se trataba de una convención libremente consentida y ejecutada por la parte recurrente, por lo que su validez debía ser reconocida en virtud del principio de autonomía de la voluntad consagrado en el artículo 1134 del Código Civil, que le concede a las partes poder de disposición sobre sus respectivos intereses, siempre y cuando se satisfagan las condiciones instituidas en el artículo 1108 del mismo código, a saber: 1) El consentimiento de la parte que se obliga; 2) Su capacidad para contratar; 3) Un objeto cierto que forme la materia del compromiso; 4) Una causa lícita en la obligación, motivo por el cual procede desestimar el medio examinado.

Considerando, que el examen general de la sentencia impugnada pone de manifiesto que dicho fallo contiene una relación completa de los hechos y documentos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, permitiendo a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede rechazar el presente recurso de casación.

Considerando, que procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas con distracción a favor de los abogados de la parte gananciosa por haber afirmado haberlas avanzado en su totalidad.

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, 2, 65 y 70 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, 473 del Código de Procedimiento Civil, 1351 del Código Civil, 44 de la Ley núm. 834, del 15 de

julio de 1978:

**FALLA:**

**Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Promociones Arab, C. por A., contra la sentencia civil núm. 273-98, dictada el 22 de junio de 1998, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte del presente fallo.

**Segundo:** Condena a Promociones Arab, C. por A., al pago de las costas con distracción en provecho de los Lcdos. Roberto González Ramón y Amado Sánchez de Camps, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero, Samuel A. Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.