



SENTENCIA DEL 24 DE JULIO DE 2020, NÚM. 175

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 25 de noviembre de 2009.

Materia: Civil.

Recurrente: Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (Banaci).

Abogados: Dr. Delfín Antonio Castillo Martínez y Licda. Gisela Reynoso Estévez.

Recurrido: Freddy Enrique Pea.

Abogado: Lic. Freddy Enrique Pea.

Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

#### EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Samuel Arias Arzeno y Napolen Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 24 de julio de 2020, a los 177.º de la Independencia y a los 156.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), continuador jurídico de Financiera de Crédito Inmobiliario, S. A., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con asiento social en la avenida Leopoldo Navarro nm. 53 de esta ciudad, legalmente representada por el Dr. Delfín Antonio Castillo Martínez y la Licda. Gisela Reynoso Estévez, titulares de las cédulas de identidad y electoral nms. 001-0879735-8 y 001-0645721-1, con estudio profesional abierto en la avenida Leopoldo Navarro, nm. 53 de esta ciudad.

En este proceso figura como recurrido, Freddy Enrique Pea, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral nm. 001-0372292-2, quien acta en su propio nombre y representacin, con su estudio profesional en la avenida Pasteur nm. 13, sector Gascue de esta ciudad.

Contra la sentencia civil nm. 704-2009 dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Distrito Nacional en fecha 25 de noviembre de 2009, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma el recurso de apelacin interpuesto por el seor FREDDY ENRIQUE PEÑA, mediante acto no. 480/2007, de fecha once (11) de mayo de 2007, del ministerial Fernando Frías de Jess, ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 00240/07, relativa al expediente No. 035-2006-00696, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecho de conformidad con la ley; SEGUNDO: ACOGE en parte, en cuanto al fondo, el recurso de apelacin, en consecuencia, REVOCA el ordinal segundo de la sentencia recurrida y CONFIRMA en los demás aspectos, por los motivos ut supra enunciados; TERCERO: CONDENA a BANCO DE AHORRO Y CRÉDITO INMOBILIARIO, S.A. (BANACI), al pago de las costas del procedimiento en provecho del LCDO. FREDDY E. PEÑA, abogado, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

(A) En el expediente constan depositados los documentos siguientes: a) el memorial de casacin de fecha 17 de diciembre de 2009, mediante el cual la parte recurrente invoca su medio de casacin contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 4 de enero de 2010, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 22 de febrero de 2010, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solucin del recurso de casacin del que estamos apoderados.

(B) Esta Sala, en fecha 7 de julio de 2014, celebr audiencia para conocer del indicado recurso de casacin, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia no comparecieron los abogados de las partes, quedando el asunto en fallo reservado para una prxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gmez no suscribe en la presente decisin por encontrarse de licencia al momento de su deliberacin y lectura; en ese sentido, el magistrado Justiniano Montero Montero tampoco particip en la deliberacin y fallo del presente recurso debido a que se inhibi por una de las causas autorizadas por la Ley y dicha inhibicin fue aprobada por el pleno de esta Sala.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casacin figura como recurrente, Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), y como recurrido, Freddy Enrique Pea; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere es posible establecer lo siguiente: a) la recurrente inici un procedimiento de embargo inmobiliario en perjuicio de Luis Antonio Oviedo Cordero y Milagros Esther Saldaa Carvajal en virtud del cual

la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional adjudicó el inmueble embargado a Freddy Enrique Pea mediante sentencia dictada el 8 de noviembre de 2006; b) Simón Bolívar Díaz García realizó una puja ulterior en el indicado proceso, la cual fue admitida mediante auto del 4 de diciembre de 2006; c) el 26 de enero de 2007, el sobrepujante desistió de la puja ulterior mediante instancia depositada ante el tribunal apoderado; d) dicha jurisdicción celebró una audiencia el 2 de febrero de 2007 en la que el adjudicatario concluyó solicitando que se declare desierta la puja ulterior, que sea ratificada la sentencia de adjudicación dictada a su favor y que se ordene el pago del completo del precio a su cargo, mientras que la persiguió concluyó solicitando el aplazamiento de la audiencia en virtud de que estaba en un proceso de negociación con los embargados; e) en fecha 9 de abril de 2007, el tribunal apoderado dictó la sentencia nm. 240/07, mediante la cual libró acta del desistimiento del pujante ulterior y rechazó las pretensiones del adjudicatario.

En el contenido de la sentencia impugnada también consta que: a) en fecha 4 de mayo de 2007, la persiguió desistió del procedimiento de embargo en virtud de que los embargados saldaron el crédito ejecutado y autorizó la cancelación de la hipoteca inscrita a su favor; b) la sentencia nm. 240/07, que libró acta del desistimiento del sobrepujante y rechazó las pretensiones del adjudicatario fue apelada por este último invocando a la alzada que la adjudicación pronunciada a su favor recobrar todos sus efectos jurídicos por efecto del desistimiento de la puja ulterior, que el juez de primer grado rechazó sus pretensiones haciendo una errada aplicación del artículo 710 del Código de Procedimiento Civil al considerar que el hecho de aprobarse una puja ulterior hace desaparecer la primera adjudicación y la persiguió retoma el control del procedimiento; c) a su vez, el Banco de Ahorros y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), se defendió de dicho recurso planteando a la corte que la puja ulterior dejó sin efecto la adjudicación dictada a favor del apelante y que la persiguió desistió del embargo estando abierto el proceso iniciado con motivo de esa puja ulterior; d) el tribunal de segundo grado revocó parcialmente la sentencia apelada en lo relativo al rechazo de las pretensiones del adjudicatario mediante el fallo objeto del presente recurso de casación.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

se trata de un recurso de apelación contra una sentencia que da acta del desistimiento del pujante ulterior en un proceso de embargo inmobiliario en el cual había sido declarado adjudicatario el Lic. Freddy Enrique Pea; que la parte recurrente lo que pretende con su recurso es que sea reactivada la sentencia de adjudicación del inmueble a favor del Lic. Freddy E. Pea por haber desistido el pujante ulterior; que según la documentación depositada en el expediente, se verifica que si bien es cierto que el señor Simón B. Díaz García formalizó instancia solicitando puja ulterior, no menos cierto es que posteriormente dejó sin efecto dicha solicitud al presentar formal desistimiento de la misma, por lo que la sentencia que declara al señor Freddy E. Pea como adjudicatario del inmueble embargado, mantiene su efecto primario, en tal sentido este tribunal entiende pertinente acoger en parte el recurso de apelación y en consecuencia, revocar el ordinal segundo y confirmar en los demás aspectos la sentencia impugnada

La recurrente invoca el siguiente medio de casación: único: falta de motivos en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y, además, en falta de base legal.

En el desarrollo de su único medio la recurrente alega que los embargados saldaron su deuda frente a la persiguió mientras se encontraba abierta la puja ulterior que dejó sin efecto la adjudicación a favor de Freddy Enrique Pea lo que dio lugar al desistimiento del embargo, el cual fue admitido por el juez apoderado del

embargo; que la corte a qua se limitó a resolver el recurso del que estaba apoderado en un solo considerando sin ponderar las conclusiones de la recurrente por lo que incurrió en falta de motivos y falta de base legal.

El recurrido se defiende de dicho medio de casación alegando que el desistimiento del pujante ulterior fue notificado y aceptado por todas las partes por lo que la adjudicación pronunciada a su favor recobró su eficacia jurídica, en consecuencia, la persiguierte no tenía derecho a negociar con los deudores un derecho de adjudicación que no le pertenecía.

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

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

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

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

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

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

Sin embargo, en la especie, el sobrepujante desistió de la puja ulterior, sin oposición de ninguna de las partes, eludiendo así la celebración de una nueva subasta y este desistimiento se produjo incluso antes de que la persiguierte desistiera a su vez del procedimiento de embargo, lo que implica la desaparición de los efectos jurídicos de la sobrepuja como si nunca hubiese existido ya que según el artículo 403 del Código de Procedimiento

Civil: “cuando el desistimiento hubiere sido aceptado, implicará de pleno derecho el consentimiento de que las cosas sean repuestas de una y otra parte, en el mismo estado en que se hallaban antes de la demanda”, lo que implica que el desistimiento también provoca efectos retroactivos al reponer las cosas en el estado en que se encontraban antes del acto desistido.

Por lo tanto, tal como fue sostenido por la alzada, el abandono de la puja ulterior en estas circunstancias implica necesariamente la puesta en vigor de la situacin jurídica previa a su presentacin con lo cual la primera adjudicacin recobra su eficacia y así ha sido sostenido por esta jurisdiccin al juzgar que: “es razonable deducir que el desistimiento de la puja ulterior tuvo por efecto la reinstauracin automática de la primera adjudicacin, reintegrando en sus derechos a la primera adjudicataria; que en tal situacin, el desistimiento ejecutado por el persiguiendo era inválido, no solo porque carecía de objeto, ya que el procedimiento de embargo inmobiliario, en principio, culmina con la sentencia de adjudicacin, sino además, porque, una vez reestablecidos los derechos de la adjudicataria, el persiguiendo debía procurar el consenso de la adjudicataria para intentar cualquier desistimiento, ya que se trataba de una parte interesada”.

En consecuencia, la decisin impugnada contiene una relacin completa de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que permiten verificar que la corte a qua ha hecho una correcta aplicacin de la ley y el derecho, por lo que procede desestimar el medio de casacin examinado y rechazar el presente recurso de casacin.

Procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento conforme a lo establecido en el artículo 65, numeral 1 de la Ley nm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicacin de las disposiciones establecidas en la Constitucin de la Repblica; la Ley nm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley nm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66 y 70 de la Ley nm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley nm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; 403, 708, 709 y 710 del Cdigo de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: Rechaza el recurso de casacin interpuesto por Banco de Ahorro y Crédito Inmobiliario, S. A. (BANACI), continuador jurídico de Financiera Crédito Inmobiliario, S. A., contra la sentencia civil nm. 704-2009 dictada el 25 de noviembre de 2009 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento ordenando su distraccin en provecho del Lic. Freddy Enrique Pea, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los seores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pblica del día, mes y ao en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General,

que certifico.

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