SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
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, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de octubre de 2024,** año 181° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

El presente recurso de casación ha sido interpuesto por la entidad Préstamos y Financiamientos López, S. A., representada por PER1 quien tiene como abogados apoderados a los Lcdos. Rosa Carolina López Hernández y Pedro Julio López Almonte; de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida la Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc., representada por su gerente de sucursal, PER2 quien tiene como abogado apoderado al Dr. Nicanor A. Silverio; cuyas generales constan anotadas en el expediente.

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

Contra la sentencia civil núm. 627-2024-SSEN-00025, de fecha 28 de febrero de 2024, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *En cuanto al fondo, acoge el recurso interpuesto por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc. representada por la gerente de la sucursal de Puerto Plata, señora* PER3 *contra la sentencia civil No. 1072-2023- SSEN-00232, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia Del Distrito Judicial de Puerto Plata, y esta corte de apelación actuando por propia autoridad y contrario imperio, revoca el fallo impugnado y en consecuencia acoge en todas sus partes, la Demanda en reventa por falsa subasta contenida en la instancia de fecha 16-2-2023, interpuesta por la Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.., contra Préstamos y Financiamiento López y Asociados S.R. L. y la Sra.* PER4 *por incumplimiento de las condiciones establecidas en el pliego de condiciones contenido en la sentencia Núm. 2016-SSEN-00519, de fecha 12/09/2016, de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata y por los motivos expuestos en la presente sentencia.* ***SEGUNDO:*** *Fija audiencia para el día miércoles que contaremos a diecisiete (17) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024) a las nueve (9:00 AM) horas de la mañana por ante esta Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, para conocer la reventa del inmueble consistente en 'Una porción de terreno de mil cuatrocientos metros cuadrados (1,400.00 mts2), dentro de la Parcela núm. 180, del Distrito Catastral núm. 9, matrícula núm. 1500009532, de Puerto Plata' a instancia y persecución de la Cooperativa de Ahorros y Créditos Mamoncito, Inc., conforme a lo establecido en el artículo 735 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.* ***TERCERO:*** *Pone a cargo de la parte recurrente la Cooperativa de Ahorros y*

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

> *Créditos Mamoncito, Inc., la publicación de reventa por falsa subasta de inmueble.* ***CUARTO:*** *Compensa pura y simplemente las costas.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Se destacan los siguientes: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 26 de marzo de 2024; **b)** el acto núm. 466/24 de fecha 1º de abril de 2024, instrumentado por el ministerial Ramón Alberto Rosa Martínez, de estrado del Tribunal de Ejecución de la Pena de la provincia Puerto Plata, contentivo de emplazamiento; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 5 de abril de 2024; y, **d)** acto núm. 42/2024 de fecha 10 de abril de 2024, instrumentado por el ministerial Rafael Antonio Jorge Martínez, ordinario de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de la notificación del memorial de defensa con constitución de abogado de la parte recurrida.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación. Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente la entidad Préstamos y Financiamientos López, S. A. y, como parte recurrida, la Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierte lo siguiente: **a)** el litigio se originó en ocasión de una demanda en reventa por falsa subasta, incoada por la hoy recurrida contra la actual recurrente, fundamentada en el incumplimiento de las cláusulas del pliego de condiciones y de la obligación de pago al acreedor inscrito en primer rango, la cual fue rechazada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Puerto Plata, mediante la sentencia civil núm1072-2023-SSEN-00232, de fecha 21 de abril de 2023; **b)** contra dicho fallo la demandante original interpuso recurso de apelación, respecto del cual la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata dictó la sentencia objeto del presente recurso casación, cuyo dispositivo acogió el recurso, revocó la decisión apelada y acogió la demanda al constatar que la demandante primigenia era acreedora hipotecaria inscrita en primer rango y que la demandada no había cumplido con el pago del crédito de aquella, en consecuencia, ordenó la celebración de una reventa del inmueble objeto de la venta pública.

Medios de casación

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

2) La parte recurrente invoca los medios de casación siguiente: **primero:** omisión de estatuir, violación al debido proceso y el artículo 69 de la Constitución; **segundo:** falta de base legal; **tercero:** falta de motivación y violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

Sobre el interés casacional

3) Como cuestión incidental, la parte recurrida en su memorial de defensa afirma que el recurso de casación interpuesto por la recurrente es improcedente por carecer de interés casacional, ya que no ha sido justificado en ninguno de los presupuestos establecidos en el artículo 10 de la Ley núm. 2-2023, sobre Recurso de Casación. Asimismo, expone que la sentencia impugnada ha sido dictada en sede graciosa, por lo cual posee una naturaleza meramente administrativa no susceptible de recuso de casación, sino más bien de una acción en retractación en virtud de lo dispuesto por el artículo 733 del Código de Procedimiento Civil, en consecuencia, el presente recurso debe ser declarado inadmisible por carecer de efecto de cosa juzgada.

4) La parte recurrente, no obstante haberle sido notificado el memorial de defensa mediante acto marcado con el núm. 42/2024 de fecha 10 de abril de 2024, antes descrito, no depositó escrito justificativo contestando las pretensiones de la parte recurrida, según lo dispone el artículo 22 párrafo I de la Ley núm. 2-23.

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

5) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

6) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; *ii)* el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materias, en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, como las señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1], o en el caso de embargo inmobiliario y cuando la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde

[1] Estas materias son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada.

provenga la sentencia impugnada; y, *iii)* el interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[2].

7) El recurso de casación que nos ocupa concierne a una demanda en reventa por falsa subasta en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario ordinario y venta en pública subasta. En ese sentido, partiendo del principio de interpretación más favorable de la nueva normativa de casación debe entenderse que esta materia se encuentra en el ámbito del interés casacional presunto, bajo el fundamento de que se encuentra en juego el derecho de propiedad y su expropiación como situaciones que conciernen al orden público, por lo que el acceso al recurso debe estar salvaguardado, a fin de tutelar estos derechos, combinado con la situación que se deriva del numeral 3 del artículo 10 de la Ley núm. 2-2023. En ese sentido, del razonamiento expuesto se deriva que en esta materia no ha lugar a examinar presupuesto de admisibilidad previo, por existir interés casacional presunto, a partir de la interpretación del orden normativo a luz del mandato constitucional y del contenido esencial y núcleo duro del texto enunciado. Por lo tanto, procede rechazar el medio de inadmisión planteado la recurrida en ese aspecto, lo que vale decisión sin necesidad de reiterarlo en el dispositivo de esta decisión.

[2] SCJ-PS-23-1862, 31 agosto 2023, B. J. 1353.

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

8) Adicionalmente, respecto de la inadmisibilidad fundamentada en que la sentencia impugnada no es susceptible del presente recurso de casación por carecer del carácter de cosa juzgada, resulta necesario aclarar que, ciertamente, esta Corte de Casación ha juzgado que el auto dictado para ordenar una reventa por falsa subasta es de naturaleza graciosa y no es susceptible de ser recurrido por ninguna vía recursiva previstas en nuestro ordenamiento para impugnar las sentencias o decisiones de carácter jurisdiccional y contencioso que emiten los tribunales del orden judicial, siempre y cuando el auto sea dictado en el marco de un procedimiento puramente administrativo y en ausencia de un debate contradictorio, cuya finalidad no sea solucionar una controversia, sino que el juez verifique si el pedimento de reventa por falsa subasta reúne las condiciones exigidas por la Ley en ausencia de toda contestación, por lo que, este tipo de decisiones solo es impugnable por la vía de la revisión ante el mismo juez que lo dictó[3].

9) No obstante lo anterior, esta Primera Sala también ha establecido que cuando la demanda en reventa por falsa subasta es conocida y acogida por el tribunal apoderado, actuando en el ejercicio de sus atribuciones jurisdiccionales, y se ordena mediante sentencia la celebración de nueva audiencia para la reventa, siendo esta decisión recurrida en apelación por la parte no favorecida, la decisión del tribunal de segundo

[3] SCJ-PS-24-0866, 30 abril 2024, B. J. 1361.

grado deja de ser un mero trámite administrativo y se convierte en una sentencia de naturaleza contradictoria puesto que las partes presentaron sus medios defensivos, por lo tanto, queda habilitada la vía de recurso correspondiente[4].

10) En el caso que nos ocupa, se advierte que la sentencia impugnada ha sido dictada en contradictorio de las partes y se trata de una demanda en falsa subasta incoada en ocasión de un embargo ordinario, lo cual constituye un incidente del embargo en virtud del artículo 730 del Código de Procedimiento Civil, por lo que el recurso de apelación era la vía abierta para su impugnación en justicia y, por vía de consecuencia, resulta procedente el examen de dicha sentencia mediante el presente recurso de casación. Por dichas razones procede rechazar el medio de inadmisión ahora examinado, valiendo esto decisión sin necesidad de reiterarlo en el dispositivo de esta sentencia.

En cuanto al fondo del recurso de casación

11) En el desarrollo del primer medio de casación la recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* incurrió en omisión de estatuir respecto del medio de inadmisión que planteó en cuanto a la demanda en falsa subasta por falta de calidad de la actual parte recurrida.

[4] Ídem.

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

12) La parte recurrida para rebatir dicho medio de casación sostiene en su memorial de defensa, en esencia, que no existen tales vicios ya que consta en la sentencia impugnada el examen del medio de inadmisión que fue planteado con una motivación oportuna que establece la existencia e inscripción del crédito (de la actual recurrida).

13) Respecto del punto examinado, la corte *a qua* fundamentó lo siguiente:

> *…se comprueba que la parte recurrida presentó el mismo incidente por ante la Juez a quo diciendo dicha Magistrada del modo siguiente: '11. Que, en la especie, el tribunal ha podido comprobar que la presente demanda tiene origen a raíz del procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por Préstamos y Financiamientos López y Asociados, en perjuicio de* PER5 (sic) PER6 *y* PER4 *que culminó con la sentencia núm. 1072-2016-SSEN-00519, de fecha 12-09-2016, dictada por este tribunal, mediante la cual fue declarado adjudicatario el persiguiente de los derechos de la parte embargada sobre el inmueble matriculado con el núm. 1500009532* (…) *sobre el cual al momento del referido embargo, el ahora demandante en falsa subasta, figuraba con una hipoteca convencional en primer rango, conforme certificación de registro de acreedor de fecha 10-2-2012, en consecuencia, resulta incuestionable el interés directo de la parte demandante, por los hechos señalados, su calidad resulta evidente, razón por la cual procede rechazar el medio de inadmisión propuesto por la demandada, fundado en la falta de calidad, sin necesidad de repetirlo en la parte dispositiva de la presente decisión". Motivos que esta corte confirma y hace suyo por consiguiente no lleva razón la parte recurrida, toda vez que la calidad del recurrente se establece de una certificación del Estado jurídico del Inmueble previo a la sentencia de adjudicación que lo acredita como acreedor hipotecario convencional en primer rango sobre el inmueble adjudicado, precisamente, si bien conforme el artículo 717 del Código de Procedimiento civil aún después de la*

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

> *adjudicación permite perseguir su crédito a favor de los acreedores no obstante se haya extinguido la hipoteca, por tanto se establece la calidad e interés del recurrente para demandar la nulidad de la sentencia de adjudicación del inmueble, por lo que procede rechazar el incidente de inadmisión de la demanda por improcedente y carente de fundamento legal o jurídico, valiendo decisión el presente motivo sin necesidad de que conste copiado en el dispositivo de la presente sentencia.*

14) De las motivaciones previamente transcritas se advierte que la corte *a qua* no ha incurrido en el vicio denunciado, el cual se configura cuando un tribunal dicta una sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones formalmente vertidas por las partes[5], toda vez que consta en la decisión impugnada tanto el planteamiento del referido medio de inadmisión como la respuesta a dicho pedimento, en el que la alzada manifestó que tal motivación valía decisión sin necesidad de reiterarlo en el dispositivo del fallo. Al así hacerlo constar, la corte no incurrió en omisión de estatuir, por cuanto ha sido juzgado que la solución dispositiva de una sentencia puede estar contenida en su motivación[6], como pasa en el caso; razones por las que procede desestimar el medio examinado.

15) En la exposición del segundo y tercer medio de casación, reunidos para su examen por su vinculación, la recurrente atribuye al fallo impugnado el vicio de falta de base legal y de motivación de la decisión porque para poder anular el embargo y la

[5] SCJ Salas Reunidas núm. 9, 16 octubre 2013, B. J. 1235; 1ra. Sala núm. 13, 5 febrero 2014, B. J. 1239.
[6] SCJ 1ra. Sala, núm. 16, 26 mayo 2021, B. J. 1326; núm. 10, 10 enero 2007, B. J. 1152.

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

sentencia de adjudicación lo que correspondía era incoar una demanda incidental de embargo o una demanda principal en nulidad de sentencia, respectivamente, pero, en la especie, la corte *a qua* no estaba apoderaba de ninguna de ninguna de estas acciones, sin embargo, acogió el recurso de apelación y la demanda en reventa por falsa subasta fundamentada en que no se cumplió con el ordinal 5º del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil; que fueron vulnerados el debido proceso y derecho de defensa; y que, era deber del juez del embargo y de la adjudicación considerar la certificación del Estado Jurídico de Inmueble y del acreedor inscrito que existían sobre el inmueble en cuestión. Agrega la recurrente, que la sentencia de adjudicación sería anulable si el acreedor inscrito no es puesto en causa para inscribir su acreencia en el pliego de condiciones, lo cual cumplió cuando notificó a la recurrida el acto núm. 3384 para que inscribiera su crédito en el pliego de condiciones, pero, la intimada optó por demandar en nulidad y en subrogación, además de que la corte *a qua* se limitó a expresar, pura y simplemente, la relación de los elementos fácticos de la causa y a transcribir algunos textos legales, sin exponer las razones que le llevaron a revocar la sentencia apelada.

16) De su lado, la recurrida defiende el fallo atacado exponiendo, en síntesis, que la corte de apelación actuó correctamente cuando estableció que era obligación del juez del embargo verificar que el procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata se llevara a cabo conforme los cánones procesales y las garantías constitucionales existentes y que, al no haber sido así, procedía ordenar la reventa por falsa subasta,

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

cuya consecuencia, es la anulación de la sentencia de adjudicación. Igualmente, sostiene la recurrida que en la sentencia se establece la valoración de las pruebas aportadas por las partes al debate, lo cual, en combinación con los hechos y el derecho que fueron motivados, queda demostrado que la alzada rindió una decisión en apego a la ley y del deber de motivación.

17) La corte *a qua* para revocar la sentencia apelada, declarar falso subastador a la hoy recurrente y ordenar la reventa por falsa subasta, expuso, entre otros razonamientos, los siguientes:

> *…de la lectura de la copia de Oficio de Rechazo de certificación de fecha 31 de enero del 2017, por la Registradora de Títulos de Puerto Plata* (…) *se evidencia que existía constancia en el registro público correspondiente de la Hipoteca convencional en primer rango a favor de la parte recurrente Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito Inc., en ocasión de la sentencia de adjudicación No. 2016- SSEN-00519 de fecha 12/09/2016* (…) *b) De la lectura del Acto No. 3384-2014 del 22 de diciembre de 2014* (…) *contentivo de intimación a tomar comunicación de pliego de condiciones a Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito Inc. en calidad de acreedor Hipotecario en Primer Rango, a requerimiento de Préstamos y Financiamiento López y Asociados SRL, y del Acto núm. 891-2016, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016), mediante el cual, la Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc., intima y pone en mora a Financiamiento López y Asociados, S.R.L., 'para que en el improrrogable plazo de un día procesa* (sic) *a pagar la suma de tres millones de pesos dominicanos* (…) *evidencia que era de conocimiento del persiguiente y adjudicatario PRESTAMOS Y FINANCIAMIENTO LOPEZ Y ASOCIADOS SRL la existencia del crédito hipotecario inscrito en primer rango*

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

por la ahora recurrente Cooperativa de Ahorros y Créditos Mamoncito Inc. c) De la instancia depositada en fecha 7 de septiembre de 2016, consta que Cooperativa Mamoncito Inc., depositó formal solicitud de certificación de depósito de valores y oposición de no otorgamiento de copia de sentencia de adjudicación, por ante la Secretaria (…) *Lo cual evidencia que estando en estado de fallo la demanda de embargo inmobiliario y adjudicación y previo a la sentencia que intervino en dicho procedimiento la Sentencia Núm. 2016-SSEN-00519, de fecha 12/09/2016,* (…) *dicha jurisdicción tuvo oportunidad de informarse de la existencia de la hipoteca inscrita en Primer rango por la hoy recurrente.* (…) *que al omitirse indicar la existencia de una hipoteca en primer rango por la Cooperativa de Ahorros y Créditos Mamoncito Inc., incumplió el texto del ordinal 5to. del artículo 690 del Código de procedimiento Civil, y por consiguiente lesionó el derecho al debido proceso y derecho de defensa del hoy recurrente garantizado por el artículo 69 ordinales 7mo. In fine y 10) de la Constitución que garantizan la tutela judicial efectiva y debido proceso en cuanto a que el proceso se celebre con observancia de la plenitud de las formalidades propias de cada juicio y con observancia de las normas del debido proceso. Por consiguiente, era deber del Juez del embargo y de la adjudicación tener en cuenta la certificación del Estado jurídico del inmueble y la certificación de acreedor inscrito, que a la sazón existía sobre el referido inmueble.* (…) *22. En ese orden al razonar la Juez a qua en el motivo 20 de la sentencia recurrida de la manera siguiente: 'que quedó demostrado que la parte hoy demandada como persiguiente adjudicatario ... le fue entregada por haber demostrado el cumplimiento de las condiciones del pliego'; no obstante, el incumplimiento de hacer constar las hipotecas existentes sobre el inmueble adjudicado, y que habiéndose comprometido en los artículos 2 y 4 del pliego de condiciones a saldar las cargas existentes sobre el inmueble adjudicado, sin embargo no saldó el crédito hipotecario inscrito por la Cooperativa de Ahorros y Créditos Mamoncito Inc., quedando demostrado el vicio invocado por el recurrente de violación a los artículos 141 y 733 del Código de Procedimiento Civil, así como el principio de razonabilidad establecido en el ordinal 2 del artículo 74 de la Carta Sustantiva…*

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

18) En cuanto a la falta de base legal ha sido postura jurisprudencial constante y pacífica de esta Suprema Corte de Justicia, que una sentencia contiene este vicio cuando existe una insuficiencia de motivación tal, que no permite verificar tangiblemente que los jueces de fondo han hecho una aplicación correcta de la regla de derecho[7], entendiéndose por motivación aquella argumentación en la que el tribunal expresa de manera clara las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión, con la finalidad de que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma razonada[8].

19) El procedimiento de la falsa subasta es una forma particular de acción resolutoria que aniquila retroactivamente la sentencia de adjudicación y pone otra vez en venta el inmueble si el adjudicatario no cumple con las obligaciones que le incumben. Este tiende a sancionar la falta cometida por el falso postor, cuyo derecho de propiedad se extingue respecto del inmueble adjudicado[9].

20) De conformidad con el artículo 733 del Código de Procedimiento Civil, en caso de que el adjudicatario no ejecutare las cláusulas de la adjudicación, se venderá el

[7] SCJ 1ra. Sala núm. 33, 16 diciembre 2009, B. J. 1189.
[8] SCJ 1ra. Sala núms. 71, 31 enero 2019, B. J. 1298; 1, 31 octubre 2018, B. J. 1295; 69, 24 febrero 2016, B. J. 1263.
[9] SCJ 1ra. Sala núm. 25, 24 julio 2020, B. J. 1316.

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

inmueble por falsa subasta a su cargo. En virtud de la certificación expedida por la secretaria del tribunal que prevé el artículo 734 del mismo Código o sin esta, si la falsa subasta se promueve después de entregada la sentencia de adjudicación, el tribunal ordenará la reventa, para que tenga lugar en el plazo no mayor de treinta días, debiendo el abogado del persiguiente de la falsa subasta publicar en un periódico un anuncio indicando la fecha fijada por el tribunal, los nombres y la residencia del falso subastador, el importe de la adjudicación y la indicación de que la nueva subasta se hará de acuerdo con el antiguo pliego de condiciones.

21) La discusión que plantea la recurrente en los medios que ahora se examinan, tienden a establecer que hubo un error por parte de la alzada al anular el proceso verbal del embargo y la sentencia de adjudicación cuando no estuvo apoderada ni de una demanda incidental en el procedimiento de embargo y tampoco de una demanda principal en nulidad de sentencia de adjudicación.

22) El estudio del fallo impugnado pone de manifiesto que, aunque en una parte de la decisión la alzada destacó irregularidades en el procedimiento de la venta en pública subasta (incumplimiento del ordinal 5º del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil) y que ello demostraba "la nulidad del embargo y adjudicación", esto no fue más que una motivación superabundante, que no produce la casación del fallo, toda vez que se hizo para contextualizar la conclusión a la que arribó de acuerdo con los

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

elementos fácticos y probatorios que tuvo a la vista; pues, en definitiva, se ciñó a examinar el fondo de la demanda que le apoderaba, es decir, a determinar la procedencia de la solicitud, en el sentido de si fue saldado el crédito de la hoy recurrida (acreedora hipotecaria inscrita en primer rango), lo que ha quedado evidenciado en los motivos de la decisión antes transcritos. Que, al comprobar que no fue así, procedió a declarar falso subastador al persiguiente (hoy recurrente) y ordenar la celebración de una reventa del inmueble objeto del embargo en cuestión, de conformidad con la normativa.

23) Además, tal y como se ha establecido *ut supra*, el efecto de la falsa subasta es anular retroactivamente la sentencia de adjudicación cuando el adjudicatario ha incumplido con las obligaciones puestas a su cargo en el pliego de condiciones que rige la venta, lo cual retrotrae el proceso nueva vez al momento de la venta en virtud del artículo 733 del Código de Procedimiento Civil.

24) Por todo lo antes expuesto, se comprueba que la alzada no ha incurrido en los vicios de falta de base legal en la decisión impugnada, así como tampoco se retiene el alegado déficit motivacional de la decisión como sostiene la parte recurrente, por el contrario, la sentencia criticada contiene una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a esta Corte de Casación ejercer su poder de control y

determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho. En consecuencia, procede rechazar el presente recurso de casación.

25) Las costas procesales pueden ser compensadas si los litigantes sucumbieren respectivamente en algunos puntos, por aplicación combinada de los artículos 131 del Código de Procedimiento Civil, el párrafo del 54 y el artículo 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023. En tal virtud, procede compensar las costas del procedimiento, de la forma que se hace constar en el dispositivo del presente fallo.

26) Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 10, 22, 26, 29 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 730, 733 y 734 del Código de Procedimiento Civil,

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la parte recurrente, Préstamos y Financiamientos López, S. A., contra la sentencia civil núm. 627-2024-SSEN-00025, dictada en fecha 28 de febrero de 2024, por Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-24-2322
Expediente núm. 1072-2017-ECIV-00074
Partes: Préstamos y Financiamientos López, S. A., vs. Cooperativa de Ahorros y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Reventa por falsa subasta
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

SEGUNDO: COMPENSA el pago de las costas del procedimiento.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
Vanessa E. Acosta Peralta
Justiniano Montero Montero
Pilar Jimenez Ortiz
Samuel Arias Arzeno
Cesar J. Garcia Lucas
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/YVFO-N9JE-NB1T-U4Z3