SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

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, constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de mayo de 2025**, año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], quien actúa en su propia representación y adjunto al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figuran como parte recurrida: *i)* [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a la Dra. [redacted], y a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente; y *ii)* la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), representada por [redacted]; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted], [redacted]

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

[redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 026-02-2023-SCIV-00640, dictada en fecha 14 de noviembre de 2023, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO**: PRONUNCIA el defecto contra la entidad ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTRAMOS, por falta de concluir en la última audiencia celebrada por esta alzada en fecha 18 de julio de 2023, no obstante haber quedado debidamente citada en la vista anterior del 24 de mayo de 2023. **SEGUNDO**: ACOGE el recurso de apelación interpuesto por el SR. [redacted], contra la sentencia núm. 036-2022-SSEN-01574 del 1 de septiembre de 2022, dictada por la tercera sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, REVOCA la misma, y, en consecuencia, AVOCA en cuanto al fondo el conocimiento de la demanda primigenia, en consecuencia: **TERCERO**: ADMITE, parcialmente, la acción original en nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías del derecho y responsabilidad civil incoada por el referido SR. [redacted], contra la entidad ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTRAMOS, en tal sentido: **A.** DECLARA nula e inoperante la sentencia de adjudicación de fecha 3 de septiembre de 2003, relativa al expediente núm. 036-02-0518, expedida por la tercera sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por las razones esbozadas. **B.** CONDENA a la entidad ASOCIACIÓN POPULAR DE AHORROS Y PRÉSTRAMOS, al pago de una indemnización ascendente a la suma de dos millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD$2,000,000.00), a favor del SR. JULIÁN QUEZADA*

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

> *PONCEANO, como justa reparación por los daños y perjuicios morales por él experimentados debido a la adjudicación ilegal e injustificada de la que fue víctima; más el 1.5% de interés mensual sobre el monto antes indicado, calculado desde la fecha de la notificación de esta sentencia, por las consideraciones expuestas.* ***CUARTO****: COMPENSA pura y simplemente el pago de las costas del procedimiento, por los motivos ut supra.* ***QUINTO****: COMISIONA al ministerial [redacted], de estrados de esta sala de la Corte, para las notificaciones correspondientes.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los que constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 26 de febrero de 2024; **b)** el acto núm. 180/2/2024, instrumentado el 28 de febrero de 2024, por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento, depositado en fecha 4 de marzo de 2024; **c)** el memorial de defensa de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), depositado en fecha 8 de marzo de 2024; **d)** el acto núm. 123/24, instrumentado el 11 de marzo de 2024, por el ministerial [redacted], contentivo de la notificación del memorial de defensa, depositado en fecha 13 de marzo de 2024; **e)** el memorial de defensa de [redacted], depositado en fecha 13 de marzo de 2024; **f)** el acto núm. 334/2024, instrumentado el 15 de marzo de 2024, por el ministerial Corporino [redacted], contentivo de la notificación del supuesto memorial de defensa de la parte correcurrida, [redacted], depositado en fecha 18 de marzo de 2024.

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

B) Conforme al artículo 26 de la Ley núm. 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.

C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP). Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos procesales siguientes: **a)** el origen del litigio responde a un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 6186, de Fomento Agrícola, perseguido por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), en perjuicio de la Constructora Larrauri

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Martínez, S.A., el cual culminó con la sentencia de adjudicación contenida en el expediente núm. 036-02-0518, dictada en fecha 3 de septiembre de 2002, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por medio de la cual fue declarado adjudicatario el licitador [redacted], sobre el inmueble identificado como: *Una porción de terreno con una extensión superficial de 4,638.94 Mts2., dentro del ámbito de la parcela 3-A-1-A, del Distrito Catastral No. 22, del Distrito Nacional…, y sus mejoras*; **b)** [redacted] incoó una demanda en nulidad de la citada sentencia de adjudicación, por uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios, contra a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), y [redacted], la cual fue declarada inadmisible por falta de calidad e interés de la parte demandante, mediante la sentencia núm. 036-2022-SSEN-01574, dictada en fecha 1 de septiembre de 2022, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **c)** el demandante primigenio interpuso un recurso de apelación contra la mencionada sentencia, el cual fue acogido por la corte *a qua*, procediendo a revocar la sentencia apelada, acoger parcialmente la demanda original y consecuentemente: *i)* declarar la nulidad de la sentencia de adjudicación; y *ii)* condenar a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), al pago de una indemnización por la suma de RD$ RD$2,000,000.00, a favor del demandante, como justa reparación por los daños y perjuicios morales por él experimentados debido a la adjudicación ilegal e injustificada

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

de la que fue víctima; más el 1.5% de interés mensual sobre el monto antes indicado, calculado desde la fecha de la notificación de esta sentencia; fallo objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Sobre la solicitud de la parte correcurrida, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)

2) En su memorial de defensa, la parte correcurrida solicita lo siguiente: *TERCERO: DECLARAR regular y válido en cuanto el fondo RECURSO DE CASACION interpuesto por LA ASOCIACION POPULAR DE AHORROS Y PRESTAMOS en contra de la misma SENTENCIA NÚM. 026-02-2023-SICV00640, el cual fue depositado por ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia en fecha catorce (14) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024) mediante el Recibo o Ticket Núm. 2024-R0069376 con el número de caso 036-2018-ECON00320.*

3) Conviene precisar que el pedimento de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), ahora parte recurrida, se refiere al recurso de casación que interpuso contenido en la solicitud núm. 2024-R0069376, el cual fue decidido mediante sentencia SCJ-PS-25-0202, dictada en fecha 28 de febrero de 2025, por esta Primera Sala, que da acta del acuerdo transaccional realizado entre dicha parte y el señor Julián

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

[redacted], por lo que carece de objeto el mencionado pedimento, valiendo dispositivo.

Sobre la solicitud incidental de la parte correcurrida, [redacted]

4) La parte correcurrida, [redacted], solicita de forma principal que se declare la inadmisibilidad del presente recurso, bajo el argumento de que *el medio de casación que alega consiste en un medio nuevo que no fue expuesto por ante la corte a qua*. Cabe señalar que la parte recurrente ha articulado en esta instancia seis medios de casación, sin que la parte correcurrida haya desarrollado argumentativamente cuál de ellos estima como nuevo.

5) La parte recurrente, no obstante haberle sido notificado el indicado memorial de defensa, al tenor del acto núm. 334/2024, instrumentado el 15 de marzo de 2024, por el ministerial Corporino [redacted], 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.

6) Con relación a la pretensión incidental planteada es pertinente destacar que desde el punto de vista de la técnica de la casación la situación procesal objeto de examen no

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

da lugar a la sanción procesal impetrada, sino a un motivo de inadmisión del medio de que se trata, comprobación esta que debe tener lugar al valorar cada medio en particular, en ocasión del conocimiento del fondo del recurso. En consecuencia, en caso de comprobarse lo denunciado por la parte correcurrida, lo procedente sería el rechazo del recurso de casación y no su inadmisión. En esas atenciones, procede desestimar el incidente planteado, lo cual vale deliberación.

Sobre el interés casacional

7) 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.

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

8) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* en primer lugar, 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)* igualmente, existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1]; y, *iii)* por último, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal o sustantiva, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

9) El recurso de casación que nos ocupa se originó en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 6186, de Fomento Agrícola, cuya materia en la interpretación más favorable de la nueva normativa de casación debe entenderse en el contexto de existencia de 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 púbico, por lo que el acceso al recurso debe estar salvaguardado a fin de tutelar estos derechos, combinado con la situación que se

[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.

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

deriva del numeral 3 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23[2]. En ese sentido, en esta materia no ha lugar a examinar presupuesto de admisibilidad previa por existir interés casacional presunto, a partir de la interpretación del orden normativo a luz del prisma constitucional y el contenido esencial y núcleo duro del texto enunciado. Por consiguiente, se procede a examinar el fondo del presente recurso de casación.

Sobre el fondo del recurso de casación

10) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero**: la contradicción de motivos y error grosero en la parte dispositiva la que constituye motivo nacido de la sentencia; **segundo**: errónea aplicación de la norma jurídica completamente las disposiciones de los artículos 69 y 51 de la Constitución y 691, 696, 715, 717, 728, 729 y 747 del Código Civil dominicano; **tercero**: desnaturalización de la doctrina, la jurisprudencia y los principios que rigen en lo concerniente a la nulidad de las sentencias de adjudicación y el trato al tercer adquiriente de buena fe a título oneroso como licitador, ajeno a los actos procesales que solo participa luego del juez librar acta de regularidad; **cuarto**: inobservancia de los artículos 69 y 51 de la Constitución con su funesta conciencia al derecho de propiedad, seguridad jurídica y debido proceso legal; **quinto**: vulgar y grosera

[2] SCJ-PS-23-1863, 31 de agosto de 2023, boletín inédito.

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

denegación de tutela de los derechos adquirido por el adjudicatario; y **sexto**: falta de calidad del señor [redacted] para actuar de forma directa en nulidad de adjudicación, por no haber sido parte del proceso ejecutorio, por lo que su acción deviene en inadmisible por ser la tercería la vía original que la ley le otorga.

11) En relación con un aspecto de sus medios de casación, analizados en conjunto por haber sido desarrollados de dicha manera en el memorial de casación, la parte recurrente argumenta, en esencia, que la corte *a qua* debió considerar que el demandante original, [redacted], no tenía legitimación para accionar directamente en nulidad de adjudicación, ya que la vía correcta para él era la tercería, lo que hace improcedente su demanda.

12) La parte recurrida, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), mediante su memorial de defensa, se adhiere a las argumentaciones planteadas por la parte recurrente.

13) En cambio, la parte correcurrida, [redacted], en cuanto al punto examinado, sostiene la validez de la sentencia impugnada, aduciendo que la sentencia de adjudicación cuya nulidad en principio perseguía, no se pronunció sobre ningún aspecto incidental en el curso del proceso de embargo inmobiliario y transcurrió sin

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

incidentes, razón por la cual conforme ha sostenido Corte de Casación, la acción que procede contra dicha decisión es la acción en nulidad.

14) Sobre el aspecto controvertido, la corte *a qua* motivó el fallo impugnado de la manera siguiente:

> *(…) Que, como pudimos apreciar, esta inadmisibilidad está sustentada en la idea de que el señor* [redacted] *no posee la calidad y el interés para accionar en este proceso en procura de la nulidad de una decisión de adjudicación del 3 de septiembre de 2002, arriba descrita, de la que no ha sido parte. Considerando que, en ese sentido, del estudio del presente expediente, hemos constatado que reposa la sentencia del 3 de septiembre de 2002, relativa al expediente núm. 036-02-0518, expedida por la tercera sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante la cual declaran adjudicatario al licitador, señor* [redacted]*, del inmueble identificado como: "Una porción de terreno con una extensión superficial de 4,638.94 Mts2., dentro del ámbito de la parcela 3-A-1-A, del Distrito Catastral No. 22, del Distrito Nacional…, y sus mejoras, amparado por Carta Constancia de Venta de Parte Anotada en el Certificado de Titulo No. 91-1196 (Duplicado del Acreedor Hipotecario), expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional en fecha 14 del mes de Octubre del año 1999", en ocasión del procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por la APAP, en perjuicio de la entidad Constructora* [redacted]*, S. A. Considerando que, no obstante, el reclamante, señor* [redacted]*, aportó en este proceso la certificación de estado jurídico del inmueble del 6 de junio de 2018, expedida por el Registro de Títulos de Santo Domingo, donde consta que el bien identificado como: "parcela 3-A-1-A-9-SUB-8, DC 22, matrícula No. 300014853, con una superficie de 255.07 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo", se encuentra registrado a favor del referido señor* [redacted]*, teniendo su origen en la venta del 7 de diciembre de 2000, mediante acto bajo firma privada, legalizado por la Dra.* [redacted]*, a la entidad Constructora Larrauri*

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

> *Martínez, S. A. (…) Considerando que, conforme las comprobaciones de referencia, el señor* [redacted]*, contrario a lo argumentado por el juez a quo, posee la calidad y, consecuentemente, el interés para accionar en justicia en procura de que se anule la sentencia de adjudicación del 3 de septiembre de 2002, relativa al expediente núm. 036-02- 0518, arriba citada; ya que, si bien, este señor no ha sido parte directa del procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por APAP en perjuicio de la Constructora* [redacted]*, S. A., que finalizó con la aludida adjudicación, esta alzada ha constatado que el inmueble propiedad del mencionado reclamante es en realidad una subdivisión del que fue objeto de la indicada adjudicación a favor del licitador, señor* [redacted]*.*

15) Según se advierte de la sentencia impugnada, la presente controversia tuvo su origen en un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 6186, de Fomento Agrícola, perseguido por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), en perjuicio de la Constructora [redacted], S.A., el cual culminó con la sentencia de adjudicación núm. 036-02-0518, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 3 de septiembre de 2002, por medio de la cual fue declarado adjudicatario el licitador [redacted], sobre el inmueble identificado como: *Una porción de terreno con una extensión superficial de 4,638.94 Mts2., dentro del ámbito de la parcela 3-A-1-A, del Distrito Catastral No. 22, del Distrito Nacional…, y sus mejoras, amparado por Carta Constancia de Venta de Parte Anotada en el Certificado de Titulo No. 91-1196 (Duplicado del Acreedor Hipotecario), expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional en fecha 14 del mes de Octubre del año 1999.*

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

16) Posteriormente, [redacted] incoó una demanda en nulidad de la citada sentencia de adjudicación, por uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios, contra a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) y [redacted], la cual fue declarada inadmisible por el tribunal de primer grado, por falta de calidad e interés de la parte demandante, bajo el fundamento de que no fue parte del indicado proceso de adjudicación. Con motivo de un recurso de apelación interpuesto por el demandante original, la corte *a qua* revocó la mencionada sentencia y reconoció la calidad del demandante para incoar la citada demanda, sustentada en que, si [redacted] no fue parte directa en el procedimiento de embargo inmobiliario que culminó con la adjudicación del inmueble a [redacted], su interés en el litigio se deriva del hecho de que ostenta la propiedad del inmueble adjudicado, producto de una subdivisión.

17) Al respecto, ha sido criterio de esta Suprema Corte de Justicia, que la calidad constituye un presupuesto procesal que habilita a la persona para acceder a la justicia con la finalidad de tutelar sus derechos subjetivos; que, en ese sentido, para accionar, la calidad viene dada por el título en virtud del cual la parte demandante actúa en justicia y, por su parte, para hacer uso de una vía recursiva, es derivada del título en virtud del cual la parte recurrente figura en el procedimiento[3].

[3] SCJ, 1.ª Sala, núm. 302, 24 marzo 2021. [redacted]. 1324.

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

18) Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia juzga como principio general, que para impugnar una decisión de adjudicación resultante de un procedimiento de venta en pública subasta por embargo inmobiliario, regido por el procedimiento ordinario establecido en el Código de Procedimiento Civil o por el procedimiento de embargo inmobiliario —primero en ser denominado abreviado— consagrado en la Ley 6186 de 1963, sobre Fomento Agrícola, su admisibilidad está determinada por la naturaleza de la decisión que adopte el juez del embargo: cuando la decisión de adjudicación se limita a reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones, y a hacer constar la transferencia del derecho de propiedad del inmueble subastado en provecho del adjudicatario, sin resolver ninguna controversia o contestación, la decisión no será susceptible de las vías de recursos, sino solo de una acción principal en nulidad. Excepcionalmente, en el estado actual de nuestro derecho solo pueden ser recurridas en casación, sin interesar que resuelvan o no incidentes, las sentencias de adjudicación dictadas en ocasión del proceso llevado al tenor de la Ley 189 de 2011 —también llamado abreviado—, pues así lo dispone su art. 167 al prohibir acción principal en nulidad en su contra.

19) En ese tenor, también se ha juzgado que "cuando la decisión de adjudicación es resultado de un embargo a la luz de la Ley 6186 de 1963, por aplicación extensiva del

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

art. 148 de la referida norma, no es susceptible de ser impugnada por la vía de la apelación puesto que la vía procesalmente correcta es la acción directa en nulidad y, para el caso en que decidiere dicha sentencia de adjudicación sobre contestaciones en que se cuestione la validez del embargo, dicha sentencia será susceptible del recurso extraordinario de la casación"[4].

20) La naturaleza que se atribuye a la sentencia de adjudicación, surgida sin contestaciones el día de la subasta, es aquella de un proceso verbal, un acto de administración judicial o un contrato judicial que constatará la transferencia del derecho de propiedad del inmueble embargado al adjudicatario, equivalente a una venta judicial, realizada en atribución graciosa por el juez del embargo que se limita a tutelar los derechos de las partes y que se respete el debido proceso que rige la ejecución forzosa, conforme las disposiciones del Código de Procedimiento Civil o las leyes especiales, según sea el caso.

21) En consecuencia, la sentencia de adjudicación con que culmina un procedimiento de embargo inmobiliario, que no resuelve incidentes, es una decisión de carácter puramente administrativo, que no es susceptible de recurso alguno, sino de una acción

[4] SCJ, 1.ª Sala, núm. 299, 24 de febrero de 2021, [redacted]. 1323.

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

principal en nulidad, cuyo éxito dependerá de que se establezca y pruebe que un vicio de forma se ha cometido durante el proceso de venta en pública subasta.

22) En la contestación que nos ocupa, tal como juzgó la corte *a qua*, aunque [redacted] no participó directamente en el procedimiento de embargo y adjudicación que tuvo lugar en 2002, su vínculo jurídico con el inmueble era incuestionable. Dicha conclusión se basó en la certificación de estado jurídico del inmueble expedida por el Registro de Títulos de Santo Domingo el 6 de junio de 2018, la cual acreditó que el demandante es propietario de la parcela núm. 3-A-1-A-9-SUBD-8, matrícula núm. [redacted], con una superficie de 255.07 metros cuadrados proveniente de la subdivisión del indicado inmueble, cuyo derecho de propiedad se sustenta en una venta realizada a su favor el 7 de diciembre de 2000, por la entidad Constructora [redacted], S.A., (parte embargada), formalizada mediante un acto bajo firma privada, legalizado por la notario Dra. [redacted], e inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el 26 de abril de 2001, como se constató en el Certificado de Título núm. 2001-3453, expedido a su nombre.

23) Al constatar esta conexión directa entre el inmueble adjudicado y la propiedad del demandante, la corte *a qua* concluyó acertadamente que este sí tenía calidad para accionar, ya que su derecho de propiedad podía verse afectado por la validez o nulidad

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

del proceso de adjudicación impugnado. Esta interpretación es coherente con la jurisprudencia de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que ha establecido que, para impugnar una sentencia de adjudicación, el demandante debe justificar que ha sido lesionado o perjudicado en sus derechos de propiedad o en un derecho inscrito sobre el inmueble embargado[5].

24) De igual modo, carece de fundamento el argumento de la parte recurrente en cuanto a que la vía correcta para el demandante era la tercería, pues, tratándose de un procedimiento de embargo inmobiliario regido por la Ley 6186 de 1963, cuya decisión de adjudicación se limitó a reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones, y a hacer constar la transferencia del derecho de propiedad del inmueble subastado en favor del adjudicatario, sin resolver ninguna controversia o contestación, dicha decisión no era susceptible de recursos, sino únicamente de una acción principal en nulidad. En consecuencia, la corte decidió conforme al marco normativo y doctrinal aplicable, rechazando con acierto la pretensión de la parte recurrente, por lo que procede desestimar el aspecto analizado.

25) En otro aspecto del desarrollo de los citados medios, la parte recurrente sostiene que la corte erró al no tomar en cuenta la protección del derecho adquirido por el

[5] SCJ, 1.ª Sala, núm. 35, 17 febrero 2010, [redacted] y [redacted] vs. [redacted]

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

adjudicatario como tercero adquiriente de buena fe a título oneroso, a quien se le debía garantizar seguridad jurídica.

26) En su memorial de defensa, la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), se suma a las alegaciones presentadas por la parte recurrente. Por su parte, la parte correcurrida, [redacted], no presentó argumentación alguna en su memorial de defensa respecto de los indicados señalamientos realizados por la parte recurrente.

27) Vale resaltar que, conforme ha sido juzgado por esta Corte de Casación, criterio asumido por la jurisdicción de alzada en el fallo objetado, el derecho de propiedad de un tercer adjudicatario adquiriente de buena fe y a título oneroso de un inmueble embargado no debe ser afectado en ocasión de una demanda en nulidad de la subasta o del procedimiento del embargo que dio lugar a dicha adjudicación ni por las irregularidades de este, en razón de que la seguridad jurídica impone no solo el reconocimiento de los tribunales de las prerrogativas a que da lugar la culminación de los procesos de embargo en protección de los licitadores-adquirientes[6], cuando estos actúan a título oneroso y de buena fe, sino también la imperatividad de proteger el derecho de propiedad de los terceros cuando se suscitan vulneraciones.

[6] SCJ, 1.ª Sala, núm. 746, 30 de mayo de 2018, [redacted]. 1290.

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

28) Conviene además retener que, en el ámbito de legalidad, si se formula un juicio de ponderación entre la figura de adquiriente de buena fe y una situación procesal de nulidad, ambas tienen efectividad jurídica. Por lo tanto, cuando existe una causa de nulidad en ocasión de la contestación planteada, el hecho de que el persiguiente o licitador se haya adjudicado un inmueble, en principio, podría ser obstáculo para su examen; sin embargo, el adquiriente presumido de buena fe no puede recibir garantía más allá de lo que el legislador prevé, puesto que, en principio, está llamado a soportar los riesgos propios de las acciones que la ley reglamenta en contra de una sentencia de adjudicación, como lo son las vías de recursos y las acciones reguladas por el ordenamiento jurídico, lo cual entra en la esfera de la tutela de los derechos reconocidos por el ordenamiento jurídico[7].

29) En ese sentido, cuando se suscitare que en ocasión de un proceso de expropiación forzosa por la vía del embargo inmobiliario se pudiere retener una causa válida que dé lugar a la nulidad de la sentencia de adjudicación, como lo tuvo a bien valorar la alzada al constatar que el procedimiento de embargo y adjudicación recayó sobre un inmueble que ya no pertenecía a la deudora original, sino a un tercero con derecho real legítimo, cuyo interés fue desconocido en franca violación al debido proceso y al derecho de propiedad, la situación de riesgos debe ser soportada no solo por el

[7] SCJ-PS-22-0913, 30 de marzo de 2022, [redacted]. 1336; SCJ-PS-22-2326, 26 de agosto de 2022, [redacted]. 1341.

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

adjudicatario, como ocurre en el presente caso, sino también por aquellos que adquieran el inmueble posterior a la adjudicación[8]; por lo tanto, bien tenía cabida la incoación de la demanda primigenia.

30) Según resulta de lo antes expuesto, se advierte que contrario a lo esbozado por el recurrente, la corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho en lo relativo a la admisión de la demanda impulsada por el actual correcurrido, [redacted], pese a la calidad de tercero licitador beneficiado en la venta en pública subasta que ostentaba el señor [redacted], sobre todo cuando lo que se persigue es la salvaguarda y la eventual protección de un derecho de propiedad, según resulta de la combinación de los artículos 51 de la Constitución y 1599 del Código Civil, que regula la dimensión del derecho de propiedad como prerrogativa fundamental y el respeto al derecho de defensa y la tutela judicial efectiva tutelados por nuestra Carta Magna.

31) Lo anterior sin desmedro de que fue depositado y evaluado ante la alzada el acto núm. 0-1328-03, instrumentado el 2 de octubre de 2003, por el ministerial [redacted], contentivo del ofrecimiento real de pago realizado por la embargante Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), a favor del adjudicatario, [redacted]

[8] *Ibidem*.

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Peña, donde le indica a este último que a su favor realizaría la devolución de las sumas de RD$268,200.00 y RD$40,178.57, en virtud de *que producto de la actuación del Tribunal Superior de Tierras, en plena Inobservancia de los derechos de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, mi requeriente se embarcó en un procedimiento de Embargo Inmobiliario sobre un Certificado de Títulos cancelado*; valores que fueron consignados a su favor en la Colecturía de Impuestos Internos La Feria, conforme fue constatado en el acto núm. 1545/2003, instrumentado el 20 de noviembre de 2003, por el ministerial [redacted], por lo que corresponde desestimar este aspecto.

32) En otro punto de sus medios de casación, la parte recurrente argumenta que la alzada incurrió en contradicción de motivos y error grosero, ya que la parte demandante original no demostró la existencia de vicios en la adjudicación, como promesas, dádivas, exclusión de licitadores o colusión entre el adjudicatario y el persiguiente, por lo que la corte debió limitarse a ordenar el pago de daños y perjuicios en favor del afectado, conforme a la jurisprudencia constante.

33) La parte correcurrida, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), a través de su memorial de defensa se adhiere a las citadas argumentaciones de la parte recurrente. Por otro lado, la parte correcurrida, [redacted], no presentó

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

argumentación alguna en su memorial de defensa respecto de los indicados señalamientos realizados por la parte recurrente.

34) Al respecto, destacamos las siguientes motivaciones realizadas por la corte a qua en el fallo impugnado:

> *Considerando que, en tal sentido, verificamos que la indicada acción en nulidad se fundamenta en el argumento de que se ejecutó un procedimiento de embargo inmobiliario que finalizó con la aludida adjudicación, respecto a un inmueble que ya no pertenecía al patrimonio de la deudora original; sin embargo, aunque las causas para decretar la nulidad están establecidas de manera expresa por la jurisprudencia y por el artículo 711 del Código de Procedimiento, la Suprema Corte de Justicia ha reiterado el criterio de que las mismas no son limitativas ni taxativas, por tanto, la irregularidad denunciada en este escenario, independientemente de que no se encuentre establecida en el ordenamiento jurídico, amerita la evaluación de la presente demanda, especialmente por su impacto al orden público. Considerando que, partiendo del análisis de los documentos descritos en el plano fáctico de esta decisión, esta alzada ha podido constatar que, a través de la resolución del 13 de julio de 2000, expedida por el Tribunal Superior de Tierras, se aprobaron los trabajos de deslinde y subdivisión de la parcela número 3-A-1-A del Distrito Catastral No. 22 del Distrito Nacional, registrada a favor de Asetesa, S. A.; del cual se desprendió el inmueble identificado como "3-A-1-A-9-SUBD-8, Sección* [redacted]*, residencial El Dorado, con una extensión superficial de 255 metros cuadrados", en beneficio de la empresa Constructora* [redacted]*, S. A. Considerando que, posterior a dicha subdivisión, la referida entidad Constructora* [redacted]*, S. A. vende sus derechos de propiedad de la parcela antes indicada, 3-A-1-A-9- SUBD-8, a favor del señor* [redacted]*, mediante el acto bajo firma privada de fecha 7 de diciembre del 2000, legalizado por la Dra.* [redacted]*, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el día 26 de abril de 2001. Al respecto, esta institución expidió*

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

el certificado de títulos a nombre del aludido comprador, señor [redacted]. Considerando que, sin embargo, conforme con la certificación expedida por el Registro de Títulos de Santo Domingo, arriba descrita, la parcela número 3-A-1-A, antes de ser subdividida, mediante la resolución del Tribunal Superior de Tierras, arriba indicada, en fecha 13 de julio del año 2000, fue cargada con la hipoteca, en primer rango, a favor de la entidad de intermediación financiera APAP, por la suma de RD$1,700,000.00, contra su deudora, la empresa Constructora [redacted], S. A. Que, posteriormente, el 22 de marzo de 2001, la referida entidad APAP autorizó su cancelación, por haber extinguido el crédito que dio origen a la misma. No obstante, el 7 de diciembre del 2000 volvió a ser afectada con el gravamen de la hipoteca en primer rango en beneficio de la indicada entidad APAP, en perjuicio del señor [redacted], esta vez por el monto de RD$500,000.00. Considerando que, al tenor de las comprobaciones de referencia, a este plenario no le cabe la menor duda de que APAP tenía conocimiento de que el inmueble identificado como "3-A-1-A del Distrito Catastral No. 22 del Distrito Nacional", al momento de proceder con el cobro de la acreencia que tenía en contra de la empresa Constructora [redacted], S. A., ya no pertenecía al patrimonio de esta última; en razón de que fue esta misma entidad de intermediación financiera –APAP– que le prestó al señor [redacted] la suma de RD$500,000.00 para la adquisición de la parcela 3-A-1-A-9-SUBD-8, a la cual, como vimos precedentemente, cargó con el gravamen de garantía hipotecaria en primer rango. Considerando que, conforme con lo anterior, la entidad APAP ahora no puede alegar que ignoraba la existencia de la resolución del Tribunal Superior de Tierras, que subdivide el terreno que pertenecía a la empresa Constructora [redacted], S. A., cuando ha sido verificado que dicha entidad tuvo conocimiento y participación de cada acto que se celebró en torno a la parcela 3-A-1-A; puesto que, en primer lugar, esta entidad fue quien concedió los fondos para que la referida empresa Constructora [redacted], S. A. adquiriera ese terreno de manos de la sociedad Asetesa, S. A., prestándole la suma de RD$1,700,000.00, con garantía hipotecaria; posteriormente, también estuvo presente en el contrato tripartito de venta donde el señor [redacted] compra una de la subdivisiones de la mencionada parcela principal – 3-A-1-A–. Considerando que, no obstante, a que tenía conocimiento de que ese bien ya no formaba parte del patrimonio de su deudora, APAP procedió con la ejecución de un embargo inmobiliario, en virtud del derecho común, donde

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

> *más allá de lograr el cobro de una acreencia respecto a la entidad Constructora [redacted], S. A., afectó la propiedad de su cliente, el señor [redacted]; ya que dicho embargo inmobiliario finalizó con la adjudicación, el 3 de septiembre de 2002, a favor del licitador, señor [redacted], por el precio de la primera puja, RD$268,200.00, más RD$40,178.57, por concepto de gastos y honorarios profesionales. (…) Considerando que las actuaciones de APAP han sido tildadas por esta alzada como malintencionadas y de mala fe, que lejos de procurar que se le reconozca un derecho a su favor, lo que hizo fue afectar el derecho de propiedad de terceros, que, por demás, también eran sus clientes, logrando que, en el caso del señor [redacted], fuera despojado de su patrimonio debidamente registrado. Situación que fue verificada en su momento por la propia APAP, la cual, en un intento de remediar el daño que indiscutiblemente causó, persiguió la nulidad de la referida sentencia de adjudicación, además de que inició un procedimiento de ofrecimiento real de pago, con el fin de devolverle al licitador la suma que este pagó, en la primera puja, para la adquisición de la indicada propiedad, cuya suerte no se observa en el dosier. (…) Considerando que, en virtud de las motivaciones ut supra procede ordenar que, en lo que respecta, al señor [redacted], la sentencia de adjudicación del 3 de septiembre de 2003, relativa al expediente núm. 036-02-0518, expedida por la tercera sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sea declarada nula e inoperante, en razón de que el embargo inmobiliario que dio lugar a la expedición de la aludida decisión, fue ejecutado de mala fe y en inobservancia del derecho de propiedad que le asiste al mencionado señor [redacted].*

35) Ha sido criterio de esta Corte de Casación, que para que exista el vicio de contradicción de motivos es necesario que concurra una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones de hecho o de derecho alegadas contrapuestas, o entre estas y el dispositivo, u otras disposiciones de la sentencia; además, la contradicción debe ser de naturaleza tal que no permita a la Suprema Corte de Justicia

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

suplir esa motivación con otros argumentos de derecho, tomando como base las comprobaciones de hechos que figuran en la sentencia impugnada[9].

36) Cabe destacar que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia ha mantenido el criterio constante de que el éxito de la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, dependerá de que el demandante establezca que un vicio de forma ha sido cometido al procederse a la subasta o en el modo de recepción de las pujas, que el adjudicatario ha descartado a posibles licitadores valiéndose de maniobras que impliquen dádivas, promesas o amenazas o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del referido código procesal[10], criterio que incluso comparte el Tribunal Constitucional[11] y al que la jurisprudencia más reciente ha agregado los supuestos en los que el juez apoderado del embargo subastó los bienes embargados sin decidir los incidentes pendientes y aquellos en los que se trabó el embargo inmobiliario en ausencia de un título ejecutorio[12].

37) El referido criterio limita las causas de nulidad de una sentencia de adjudicación dictada sin incidentes a las relativas a vicios cometidos al momento de procederse a la

[9] SCJ, 1.ª Sala, núm. 54, 17 julio 2013, B. J. núm. 1232.
[10] SCJ, 1.ª Sala, núm. 210, 11 de diciembre de 2020, [redacted]. 1321.
[11] TC/0044/15, 23 de marzo de 2015.
[12] SCJ, 1.ª Sala, núm. 210, 11 de diciembre de 2020, [redacted]. 1321.

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

subasta, excluyendo cualquier irregularidad de forma o de fondo del procedimiento que le precede, como lo son las nulidades relativas al título del crédito y la notificación de los actos de procedimiento anteriores a la lectura del pliego de condiciones, así como aquellas relativas a la publicación de los edictos, su notificación y demás actos posteriores a la lectura del pliego de condiciones puesto que, en principio, esas irregularidades deben ser invocadas en la forma y plazos que establece la ley procesal aplicable según el tipo de embargo inmobiliario de que se trate (ordinario, abreviado o especial), debido a que en nuestro país, el procedimiento de embargo inmobiliario está normativamente organizado en etapas precluyentes[13], por lo que, en principio, las referidas irregularidades deben ser invocadas incidentalmente en el procedimiento de embargo en la forma y los plazos establecidos por los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil y no en ocasión de una demanda en nulidad de la sentencia de adjudicación con que culminó ese proceso ejecutorio.

38) No obstante, esta jurisdicción también ha reconocido, de manera excepcional, que dicha limitación solo alcanza a quienes han tenido la oportunidad de invocar las irregularidades cometidas con anterioridad a la celebración de la subasta[14] admitiendo que las anomalías procesales del embargo inmobiliario sean planteadas como

[13] *Ibidem.*
[14] SCJ, 1.ª Sala, núm. 50 del 3 de julio de 2013, [redacted]. 1232.

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

fundamento de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación cuando el demandante no ha podido ejercer su derecho de defensa oportunamente debido a una falta o defecto en las notificaciones que nuestra legislación procedimental pone a cargo del persiguiente o cuando dicha demanda es interpuesta por un tercero que invoca tener un derecho real legítimo sobre el inmueble y este ha sido desconocido por el persiguiente[15], como sucede en la especie.

39) En el presente caso, contrario a lo argumentado por la parte recurrente, la corte *a qua* estableció que el embargo y la adjudicación recayeron sobre un inmueble que ya no pertenecía a la deudora original, Constructora [redacted], S.A., sino a [redacted], quien lo adquirió legítimamente mediante el acto bajo firma privada de fecha 7 de diciembre de 2000, legalizado por la notario público Dra. [redacted], e inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el 26 de abril de 2001, como se constató en el Certificado de Título núm. 2001-3453, expedido a su nombre. Esta situación era plenamente conocida por la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), pues dicha entidad financiera no solo financió la compra original del inmueble a favor de la Constructora [redacted], S.A., otorgándole un préstamo de RD$1,700,000.00 garantizado con hipoteca en primer rango, sino que también concedió un financiamiento de RD$500,000.00 al propio Julián

[15] SCJ, 1.ª Sala, núm. 99, 28 de abril de 2021, [redacted]. 1325; SCJ-PS-22-0582, 28 de febrero de 2022, [redacted]. 1335.

[redacted] para la adquisición del inmueble identificado como parcela 3-A-1-A-9-SUBD-8, gravándolo nuevamente con hipoteca en su favor, como se verificó en la certificación del Registro de Títulos de Santo Domingo. No obstante, pese a este conocimiento, APAP procedió con la ejecución de un embargo inmobiliario en perjuicio de [redacted], afectando ilegítimamente su derecho de propiedad y logrando que el inmueble fuera adjudicado el 3 de septiembre de 2002 a [redacted] por la suma de RD$268,200.00, más RD$40,178.57 por gastos y honorarios.

40) Ante esta evidente irregularidad, la propia embargante Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP) intentó remediar el daño que indiscutiblemente causó, persiguiendo la nulidad de la referida sentencia de adjudicación e iniciando un procedimiento de ofrecimiento real de pago para restituir la suma desembolsada por el adjudicatario. Sin embargo, estas acciones *ex post facto* no eliminan la ilicitud de la ejecución practicada ni el perjuicio ocasionado a un legítimo propietario que fue desconocido en el procedimiento. La jurisprudencia ha sido clara en que, si un tercero con un derecho real legítimo sobre el inmueble embargado ha sido desconocido en el procedimiento, la nulidad de la adjudicación es procedente, criterio que ha sido admitido por esta Corte de Casación en casos similares[16]. En consecuencia, la decisión

[16] SCJ, 1.ª Sala, núm. 99, 28 de abril de 2021, [redacted]. 1325; SCJ-PS-22-0582, 28 de febrero de 2022, [redacted]. 1335.

de la corte *a qua* fue debidamente motivada y sustentada en derecho, razón por la cual el aspecto examinado debe ser desestimado y con ello el presente recurso de casación, tal y como se hará constar en el dispositivo.

41) Procede compensar las costas del proceso por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones, conforme lo permite el artículo 54 de la Ley núm. 2-23, combinado con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.

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 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; Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023; Ley 339-22, sobre uso de medios digitales del Poder Judicial.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 026-02-2023-SCIV-00640, dictada en fecha 14 de noviembre de 2023, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, según los motivos expuestos.

SCJ-PS-25-1118
Exp. núm. 036-2018-ECON-00320 (2024-R0086895)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación, uso abusivo de las vías de derecho y reparación de daños y perjuicios
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las cosas del procedimiento.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, [redacted] y [redacted].

[redacted], *secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.*