



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

SENTENCIA TC/1199/24

Referencia: Expediente núm. TC-04-2024-0294, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto José Manuel Tejeda Arias contra la Sentencia núm. 0145/2021, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte Justicia el veinticuatro (24) de febrero del dos mil veintiuno (2021).

En el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024).

El Tribunal Constitucional, regularmente constituido por los magistrados Miguel Valera Montero, primer sustituto en funciones de presidente; José Alejandro Ayuso, Fidas Federico Aristy Payano, Alba Luisa Beard Marcos, Sonia Díaz Inoa, Army Ferreira, Domingo Gil, María del Carmen Santana de Cabrera y José Alejandro Vargas Guerrero, en ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, específicamente las previstas en los artículos 185.4 y 277 de la Constitución; 9 y 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio de dos mil once (2011), dicta la siguiente sentencia:



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

I. ANTECEDENTES

1. Descripción de la sentencia recurrida en revisión constitucional de decisión jurisdiccional

En el caso que nos ocupa, la sentencia objeto del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional es la núm. 0145/2021, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veinticuatro (24) de febrero del dos mil veintiuno (2021), cuyo dispositivo es el siguiente:

***PRIMERO:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor José Manuel Tejeda Arias, contra la sentencia civil núm. 94-2017, de fecha 22 de junio de 2017, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, por las razones antes expuestas.*

***SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente, José Manuel Tejeda Arias, al pago de las costas del procedimiento, con la distracción en provecho del Dr. Johnny R. de León Colón y de la Lcda. Ramona Dipré Mateo, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.*

En el expediente consta el Acto núm. 553/2021, del veintisiete (27) de mayo del dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la ministerial Jessica Jiménez García, alguacil de estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Cristóbal, que notifica la sentencia impugnada al señor Jovanny Alexander Contreras Bello, representante físico del recurrente José Manuel Tejeda Arias.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

2. Presentación del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

La parte recurrente, José Manuel Tejeda Arias, interpuso el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional el veinticuatro (24) de junio del dos mil veintiuno (2021) ante el Centro de Servicio Presencial de la Suprema Corte de Justicia y Consejo del Poder Judicial, recibido por el Tribunal Constitucional el veinte (20) de mayo del dos mil veinticuatro (2024).

El recurso de revisión fue notificado a los señores Ulises Leonel Pérez Nina y Magda Nina de León de Pérez, mediante el Acto núm. 2015/2021, de fecha veinticinco (25) de junio del dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Charles Iván Jiménez Pérez, alguacil ordinario del Juzgado de Paz del Municipio San Cristóbal.

3. Fundamentos de la sentencia recurrida en revisión constitucional de decisión jurisdiccional

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia rechazó el recurso de casación interpuesto contra la Sentencia núm. 94-2017, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal el veintidós (22) de junio del dos mil diecisiete (2017), sobre la base de los motivos siguientes:

5) La parte recurrente en el desarrollo de su primer medio de casación, sostiene, en esencia, que la corte a qua realizó una incorrecta interpretación y aplicación del artículo 20 de la Ley núm. 834 de 1978, al pronunciar su incompetencia de oficio para conocer lo relativo a la nulidad de la sentencia de deslinde emitida por la jurisdicción inmobiliaria en provecho de los actuales recurridos, obviando que de conformidad con el referido texto legal dicha oficiosidad solo es



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

permitida cuando la contestación es de la competencia de un tribunal administrativo o represivo, que no es lo ocurrido en el caso, pues la demanda originaria es de puro interés privado, por lo que la alzada no podía declarar su incompetencia de oficio, tal y como lo hizo.

6) *La parte recurrida no invoca argumento alguno en respuesta de los alegatos de su contraparte ahora examinados ni en defensa de la decisión criticada.*

8) *En cuanto al vicio denunciado, si bien el artículo 20 de la Ley núm. 834 de 1978, establece que la incompetencia de atribución solo puede ser declarada de oficio en aquellos casos en que la contestación sea de la competencia de un tribunal represivo, contencioso administrativo o que escape al conocimiento de los órganos jurisdiccionales nacionales, sin embargo, es preciso señalar, que esta Primera Sala ha establecido una línea jurisprudencial en el sentido de que la referida incompetencia no solo puede ser suplida de oficio cuando el asunto sea de la competencia de una jurisdicción penal, contenciosa administrativa o que escape a un tribunal nacional, sino también en todos aquellos casos en que existan tribunales especializados que regulen una determinada materia, como ocurre con lo laboral y lo inmobiliario, pues el indicado texto legal es una traducción y adecuación del artículo 92 del Código de Procedimiento Civil francés, cuyas disposiciones fueron adoptadas en sentido estricto, a pesar de que, a diferencia de Francia, existen en nuestro ordenamiento jurídico jurisdicciones especializadas, como es el caso de los tribunales de tierra, que conocen conflictos que en el país de origen de nuestra legislación son conocidos por la jurisdicción civil.*

9) *En ese sentido, de los razonamientos antes expuestos ha quedado establecido que a juicio de esta Corte de Casación las cortes de apelación pueden pronunciar de oficio su incompetencia de atribución*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

cuando el diferendo sea competencia de una jurisdicción especializada, como ocurrió en la especie, en que a criterio de la alzada era de la competencia de la jurisdicción inmobiliaria lo relativo a la nulidad de la sentencia de deslinde dictada a favor de los hoy recurridos, así como la consecuente emisión del certificado de título producto de dicho deslinde, motivos por los cuales procede desestimar el medio de casación analizado por resultar infundado.

10) En el desarrollo del segundo y tercer medios de casación, reunidos para su estudio por estar vinculados, la parte recurrente sostiene, en esencia, que la corte incurrió en violación de los artículos 713 y 738, del Código de Procedimiento Civil, al rechazar el recurso de apelación incoado por dicho recurrente y confirmar la decisión de primer grado, sin tomar en consideración que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 738 precitado, si el adjudicatario no cumple con las formalidades establecidas en el pliego de cargas, gravámenes y condiciones, se le considera como falso subastador y pierde sus derechos como adjudicatario; que en la especie, si bien los hoy recurridos desinteresaron al Banco Múltiple ADEMI, S.A., en su condición de acreedor inscrito en segundo rango, conforme fue establecido en el aludido pliego, el indicado pago se efectuó con posterioridad a la declaratoria de falso subastador, por lo que el pago en cuestión carecía de toda validez y eficacia jurídica.

11) Prosigue argumentando la parte recurrente, que la corte a qua con su fallo lo dejó en un limbo jurídico, pues tampoco tomó en cuenta al dictar su decisión que al emitirse el auto que declaró falso subastador a los ahora recurridos la sentencia de adjudicación que los benefició se aniquiló, por lo tanto, al estatuir en el sentido en que lo hizo dio validez a una sentencia de deslinde y a un certificado de título expedidos en



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

virtud de una decisión de adjudicación inexistente y en provecho de adjudicatarios que ya habían sido descartados como tales.

12) Por último duce (sic) la parte recurrente, que la alzada incurrió además en violación del artículo 3 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, pues si bien es una realidad que en virtud de dicho texto normativo los tribunales de tierra son los competentes para conocer de todos los conflictos que puedan surgir con un inmueble a partir de su deslinde, sin embargo, la citada norma también dispone en su parte final que todo lo relativo a los embargos inmobiliarios es competencia exclusiva de la jurisdicción ordinaria, aun cuando afecte el derecho de propiedad, por lo que la corte debió conocer de manera íntegra la demanda originaria y no lo hizo, obviando además que en materia de tierra el derecho común es supletorio.

13) La parte recurrida en respuesta a los alegatos de su contraparte y en defensa del fallo impugnado sostiene, que contrario a lo alegado por la parte recurrente, la alzada al fallar en la forma en que lo hizo actuó correctamente, por lo tanto, el recurso de casación de que se trata debe ser desestimado.

14) En cuanto a los agravios denunciados la alzada motivó lo siguiente: “que conforme al acta de audiencia de fecha 16 de abril del 2015 celebrada por la cámara a qua, y con motivo de la Reventa ordenada, el Tribunal decidió: único: en vista del acuerdo arribado entre el Banco Múltiple ADEMI, S.A., y los señores Ulises Leonel Nina y Magda Nina de León conforme a los documentos depositados se ordena el archivo y cierre del presente expediente; que si bien es cierto que cuando el tribunal apoderado de una reventa en Pública Subasta, y a solicitud de parte interesada, ordenada la reventa del inmueble adjudicado a causa de Falsa Subasta, en principio el efecto de dicha



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

reventa es la de hacer cesar los efectos de dicha sentencia de adjudicación, más no se puede hablar de una extinción total de la misma, toda vez que esto solo sucederá cuando se haya producido efectivamente la Reventa, y no antes (...)”.

15) *Igualmente sostiene la corte a qua lo siguiente: “que habiendo desistido el Banco Múltiple ADEMI, S.A., de sus pretensiones de hacer vender nueva vez el inmueble que le había sido adjudicado a los señores Ulises Leonel Nina y Magda Nina de León, la sentencia por la cual se le adjudicó el mismo, recobró todos sus efectos legales y se ejecutó”.*

16) *En cuanto a la alegada violación a los artículos 713 y 738 del Código de Procedimiento Civil, es menester realizar algunas precisiones, en ese sentido, que existe falsa subasta cuando el adjudicatario no cumple las condiciones del pliego; por lo que se podría llegar a la reventa del inmueble a cuenta y riesgo del falso subastador, pudiendo ser solicitada dicha falsa subasta por todo aquel con interés en el precio de la venta.*

17) *En lo que respecta al caso que nos ocupa, si bien el derecho de propiedad adquirido por el adjudicatario tiene un carácter precario hasta que este no cumpla con las exigencias del pliego de condiciones con respecto al pago del precio de la venta en subasta, se desinterese a los acreedores inscritos si esto fue establecido en dicho pliego de conformidad con lo dispuesto por el artículo 713 del Código de Procedimiento Civil precitado, o mientras exista la posibilidad de que se presente una puja ulterior, sin embargo, no se advierte que la falta de cumplimiento de las formalidades relativas al pago del precio de la venta o la obligación de desinteresar a un acreedor inscrito, como ocurrió en la especie, estén prescritas a pena de nulidad por las normas*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

relativas a este procedimiento, en particular por el artículo 715 del referido código.

18) Por lo que, en el caso, no existía impedimento alguno para que los hoy recurridos en su condición de adjudicatarios pudieran desinteresarse al Banco Múltiple ADEMI, S.A., en su calidad de acreedor inscrito en segundo rango, antes de celebrarse la audiencia para la reventa por falsa subasta, que en el caso estaba pautada para el 16 de abril de 2015 por lo tanto, al haberse efectuado el pago en cuestión en fecha 31 de marzo de 2015, era válido sobre todo, porque además se verifica que la aludida entidad bancaria aceptó el indicado pago y desistió de la reventa por esta razón, provocando la referida situación efectos retroactivos al reponer las cosas en el estado en que se encontraban antes de dicho acuerdo y del desistimiento, pues de conformidad con el artículo 403 del Código de Procedimiento Civil: “cuando el desistimiento hubiere sido aceptado, implicaría 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”.

19) En efecto, tal como fue sostenido por la alzada, el abandono por parte del accionante en reventa por falsa subasta y la no advertencia de oposición alguna de parte (sic) del embargado, ahora recurrente, sino hasta la fecha en que interpuso la demanda originaria, implican la puesta en vigor de la situación jurídica previa a su presentación, recobrando la primera adjudicación toda su eficacia y los actuales recurridos su derecho como adjudicatarios del inmueble embargado.

20) Sin desmedro de lo antes expresado, es oportuno señalar, que ha sido línea jurisprudencial constante de esta jurisdicción de casación, que el éxito de toda demanda en nulidad de sentencia de adjudicación depende de que el demandante demuestre, a saber: a) la existencia de



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

algún vicio en la recepción de las pujas; b) que el persiguierte valiéndose de maniobras o dádivas descartó a posibles licitadores o; c) que el embargo se realizó en violación a las disposiciones del referido texto legal¹, por lo tanto, al no comprobarse que el hoy recurrente haya demostrado la existencia de alguna de las circunstancias antes indicadas se verifica que la alzada juzgó dentro del ámbito de la legalidad al fundamentar sus motivos decisorios en que no procedía en cuanto al fondo la acción primigenia.

21) En esas atenciones, esta Primera Sala ha podido comprobar que, contrario a lo argumentado por la parte recurrente, la alzada al estatuir en el sentido en que lo hizo no vulneró las disposiciones de los artículos 713 y 738 del Código de Procedimiento Civil.

22) Por otro lado, en cuanto al alegato de que la corte inobservó lo dispuesto en el párrafo 3 de la Ley núm. 108-05, es preciso señalar, que el citado texto legal dispone que: “la Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de todo lo relativo a derechos inmobiliarios y su registro en la Republica (sic) Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida jurídica del inmueble, salvo en los casos expresamente señalados en la presente ley. PARRAFO I.- Los embargos inmobiliarios, y los mandamientos de pagos tendentes a esos fines son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la Jurisdicción Inmobiliaria, aun cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aun cuando dicho inmueble este en proceso de saneamiento”.

¹ SCJ, Primera Sala, núm. 1235/2019 del 27 de noviembre de 2019, Boletín Inédito.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

23) En ese sentido, si bien del texto normativo antes transcrito se infiere que todas las contestaciones que tengan su origen en un embargo inmobiliario o que sean producto de dicho procedimiento ejecutivo son de la competencia de los tribunales ordinarios y no de la jurisdicción inmobiliaria, lo que, implicaba el conocimiento de la nulidad del deslinde de que se trata, en razón de que el derecho de propiedad de los actuales recurrentes para agotar dicho procedimiento estaba justificado en la decisión de adjudicación.

24) No obstante lo anterior, la referida situación no influye ni hace variar la suerte de lo juzgado por la alzada, pues al comprobar esta jurisdicción de casación que ciertamente en la especie no procedía la nulidad de la sentencia de adjudicación, en razón de que el hoy recurrente no acreditó ante la alzada las causas que dan lugar a su nulidad, resulta evidente que las actuaciones que se realizaron con posterioridad a la referida sentencia y basadas en esta, son válidas, lo que además hace colegir a esta sala que ante el escenario precitado resulta carente de objeto juzgar lo relativo a la nulidad del deslinde en virtud de las circunstancias fácticas que ahora se examina; en consecuencia, por los motivos antes expuestos procede desestimar los medios analizados por infundados y con ello rechazar el presente recurso de casación.

4. Hechos y argumentos jurídicos de la parte recurrente en revisión constitucional de decisión jurisdiccional

El recurrente, José Manuel Tejeda Arias, interpuso el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional con el propósito de anular la sentencia recurrida, basado en los motivos esenciales que se transcriben a continuación:



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Que pasado el plazo de 10 días establecido en el artículo 713 del Código Procesal Civil y que se le otorga al persigiente a los fines de que cumpla lo establecido en la sentencia No. 00822-2014, y no haberla cumplido, en fecha 10 del mes de febrero del año 2015, el Banco Ademi, por órgano de sus abogados solicitó a la Cámara Civil y Comercial de San Cristóbal, fijación de audiencia para reventa por falsa subasta. La Cámara Civil previa verificación de que no se le dio cumplimiento a la sentencia 00822-2014, de adjudicación, emitió un auto fijando reventa por falsa subasta, marcado con el No. 00045-2015, cuyo dispositivo es el siguiente: RESOLVEMOS: PRIMERO: Autorizar a la parte persigiente BANCO MULTIPLE ADEMI, S.A., notificar a al adjudicataria, señores ULISES LEONEL PEREZ NINA Y MAGDA CRISTOBALINA NINA DE LEON DE PEREZ, y a la perseguida señor JOSE MANUEL TEJEDA ARIAS, la fecha en que se procederá a la reventa en publica (sic) subasta, poar (sic) falsa subasta, del bien inmueble descrito en el pliego de cargas, cláusulas (sic) y condiciones [...] así las cosas, ya esta sentencia No. 00822-2014, de adjudicación fue aniquilada, el auto que ordena la reventa la aniquiló, no existe, así las cosas el inmueble en cuestión vuelve a su propietario originario, tendríase que llevar a cabo la reventa hasta su fase final, que termina con la sentencia de adjudicación por reventa por falsa subasta. Los adjudicatarios fueron descartados de la adjudicación, la subasta fue declarada falsa;

El artículo 713 del Código Proc. Civil establece “...Si el adjudicatario dejare de hacer estas justificaciones, dentro de los diez días siguientes al de la adjudicación, se le apremiará por la vía de la falsa subasta, como se dirá después, sin perjuicio de las más vías de derecho”. La sentencia de adjudicación fue dada en fecha 14 del mes de Noviembre (sic) del año 2014 (sic), es decir (sic) que el persigiente debió darle cumplimiento y desafectar dentro de los Díez (sic) días siguiente, pero



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

lo hizo el día 31 del mes de Marzo del año 2015 (sic), es decir, que el plazo estaba ventajosamente vencido, razón por la cual La (sic) Cámara Civil de San Cristóbal, en fecha 18 de febrero del año 2015, emitió su sentencia No. 00045-2015, que admite la falsa subasta. Sin embargo establece el artículo 738 del Código Procesal Civil “Si el falso subastador justifique haber cumplido las condiciones de la adjudicación, no se procederá a ésta”. Pero, este pago deberá hacerse antes de que se emita auto de declaración de falsa subasta y se ordene la reventa;

[...] Es criterio de la Suprema Corte de Justicia, que cuando se pone en mora de pago y se cumple después de transcurridos los plazos éste pago no se tomara en cuenta “Considerando, que del artículo 1656 del Código Civil resulta que el Juez no puede tomar en cuenta, en la venta de un inmueble, los pagos hechos con posterioridad a la fecha en que se agota el plazo que se concede en la intimación o puesta en mora; que como no consta ni en la sentencia impugnada ni en el expediente que el vendedor extendiera el plazo indicado en la constitución en mora para el pago del saldo, el alegato del recurrente de que no se tomó en cuenta la oferta real de pago hecha por él a la compañía vendedora, carece de relevancia y debe ser desestimado; (Primera Cámara, sentencia No. 15 del 29 de enero de 2003; Boletín Judicial No. 1106, Pág. 121).

Según la mejor doctrina cuando una parte interesada solicita una puja ulterior, el derecho de propiedad del inmueble embargado retorna al deudor ejecutado hasta tanto se produzca una segunda adjudicación a favor del persigiente, o bien pudiera adjudicarse a un licitar por un precio de mejor postor.

En ese sentido establece el Tribunal Constitucional lo siguiente: [...] al producirse la reapertura de la subasta ya realizada en el proceso de



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

primera puja; 2) la declaración del pujante ulterior tiene por efecto hacer caer la adjudicación primaria realizada en el acto de primera puja; y 3) en la falsa subasta se descarta al adjudicatario por no cumplir con las condiciones contenidas en el pliego de condiciones que fija el procedimiento a seguir para la adjudicación de los bienes embargados, mientras que en la puja ulterior, el adjudicatario se descarta el mismo si el precio que esta oferta es inferior al valor que el Código de Procedimiento civil”. El artículo 713 pone en mora al adjudicatario para cumplir con lo establecido en la sentencia de adjudicación, lo que no hizo, sino que lo hizo cuando ya el plazo estaba ventajosamente vencido, y la Cámara Civil ya lo había declarado falso subastador, quedando así descartados los adjudicatarios y aniquilada la sentencia 00822-2014, de fecha 14 del mes de Noviembre del año 2014, y retomando el perseguido señor JOSE MANUEL TEJEDA ARIAS, su derecho de propiedad;

*Para la audiencia de fecha 16 del mes de Marzo del año 2015 (sic), día en que se efectuaría la reventa por falsa subasta, el abogado del persigiente deposito (sic) el recibo No. R44150564, de fecha 31 del mes de marzo del 2015, mediante el cual desinteresaba al Banco Ademi, S.A., realizado después de pasado los plazos para su cumplimiento, solicitando a la vez que el tribunal archive y cierre definitivo del expediente, **CRASO ERROR**, La (sic) Cámara Civil, acogiendo a este pedimento ordenó el cierre y archivo definitivo del expediente, crucificando la reventa por falsa subasta, **entonces el expediente quedó en un limbo jurídico**, pues la sentencia de adjudicación No. 00822-2014 está aniquilada por el efecto de la falsa subasta y descartado los adjudicatarios, y no se terminó con el proceso de reventa por falsa subasta, se mutiló el procedimiento. No existe sentencia de adjudicación.*



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Más aún, para el día fijado de la reventa, no se tuvo ni siquiera la delicadeza de llamar a licitar, lo que constituye un perjuicio para el deudor perseguido, pues pudo haber perfectamente licitadores por un precio mayor al del precio de la primera puja. Para esa reventa, no se hicieron publicaciones en el periódico, como tampoco se le citó al perseguido a oír (sic) la reventa, desconociendo así el derecho de propiedad del señor JOSE MANUEL TEJEDA DIAZ, descartando así licitadores en perjuicio del perseguido;

Más aún, en el hipotético caso de que el pago que hicieran los adjudicatarios al Banco ademi (sic) en fecha 31 del mes de Marzo del año 2015, y depositado en audiencia del día 16 del mes de Abril del año 2015, la Cámara Civil de San Cristóbal, no debió de hacer como lo hizo ordenar el archivo y cierre del expediente, pues así las cosas las partes vuelven a su estado originario, el perseguido recobra su derecho de propiedad sobre el inmueble dado en garantía. La Cámara Civil de San Cristóbal, debió concluir con la reventa o por lo menos confirmar la sentencia de adjudicación 00822-2014, la que había descartado a los adjudicatarios. Según certificación No. 00270-2015, expedida por la secretaría de la Cámara Civil, da cuenta de que la reventa no fue ejecutada en virtud de que la persiguiente cumplió con el ordinal segundo de la sentencia de adjudicación, ordenando así el archivo definitivo del mismo. Recordemos que los adjudicatarios cumplieron con el ordinal segundo de la sentencia de adjudicación, el día 31-03-2015, cuando el plazo estaba ventajosamente vencido, y ya estos habían sido descartados como adjudicatarios;

[...] que la declaratoria de falsa subasta que prevé este artículo implica el derecho de perseguir una nueva venta del inmueble adjudicado que corresponde a todo interesado, como se desprende del artículo 734 del Código de Procedimiento Civil, entre los cuales se encuentran el



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

persiguiendo, los acreedores hipotecarios inscritos, el embargado, los acreedores quirografarios del embargado por virtud del artículo 1166 del Código Civil (acción pauliana u oblicua) y por el derecho que tienen al eventual sobrante que resulte de la adjudicación después de los pagos a los acreedores hipotecarios, y también el adjudicatario en la primera subasta, quien tiene justo y obvio interés en participar en una nueva subasta después de la puja ulterior, en procura de reivindicar su situación original, ofreciendo un precio mayor si el adjudicatario en esta última incurre en algún incumplimiento procesal;

Considerando, que si bien lo anterior es así, no menos cierto es que el artículo 738 del Código de Procedimiento Civil establece que “si el falso subastador justificare haber cumplido las condiciones de la adjudicación no se procederá a ésta”, por lo que en el caso, la Corte aqua pudo comprobar que el recurrente cumplió con las condiciones de la adjudicación puesto que éste había retirado del tribunal la sentencia de la adjudicación ocurrida el 22 de noviembre del 2000 el día 13 de febrero de 2001 (sic) y procedió a hacer la transcripción de la misma en fecha 12 de marzo de 2001; que al momento en que la parte embargada y ahora recurrente había interpuesto la demanda en declaratoria de falsa subasta y solicitud de reventa, el 1ero. de mayo de 2001, las supuestas causas de reventa ya habían desaparecido, máxime cuando el fin que persigue el legislador al establecer la falsa subasta es sancionar al adjudicatario que pretende hacer fraude y colusión, razón por la cual procede rechazar los medios y argumentos examinados por carecer de fundamento; Cas. Civ. No. 17, 23 Mayo (sic) 2007, B.J. (inédito).

De lo anterior se desprende que cuando el persiguiendo cumple con el pliego de condiciones antes de la declaratoria de la falsa subasta, no se procederá a la venta. En ese caso el persiguiendo cumplió con el pliego



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

de condiciones. No es sino, después de que el persiguiendo cumplió con el pliego, razón por la cual la suprema rechaza el recurso de casación.

En el caso de la especie la sentencia de adjudicación marcada con el No. 822-2014 fue dada en fecha 14 del mes de Noviembre (sic) del año 2014, a partir de esta fecha los persiguiendo tendrían diez días para desafectar al acreedor inscrito y cumplir con el pliego de condiciones, en fecha 10 del mes de Febrero (sic) del año 2015, el acreedor inscrito depositó su demanda por falsa subasta por ante La (sic) Cámara Civil y Comercial de San Cristóbal, con motivo de esta demanda (sic) La Cámara Civil de San Cristóbal, en virtud de la certificación emitida por la secretaría de la Cámara, emitió su auto No. 0045-2015, de fecha 18 del mes de Marzo del año 2015, mediante el cual declara la falsa subasta y ordena la reventa. Los persiguiendo realizan el pago al acreedor inscrito el día 31 del mes de Marzo del año 2015, cuando ya estaba ventajosamente vencido. De este ejercicio jurídico se desprende que el artículo 738 del Código Civil no es aplicable al caso de la especie, puesto que no cumplió a tiempo con el pliego de condiciones.

Es saludable destacar la secretaria de la Cámara Civil emitió su certificación No. 00270-2015, en la cual da constancia de que existió una fijación reventa la cual no fue ejecutada en virtud de que la parte persiguiendo cumplió con el ordinal segundo de la sentencia civil No. 822 de fecha 14 del mes de noviembre del año 2014, si bien es cierto, no menos cierto es que dieron cumplimiento vencido el plazo de los diez días que le otorga la ley;

Se trata pues, de un recurso de revisión constitucional, por la violación a un derecho fundamental consagrado en el artículo 51 de la Constitución Política de la República Dominicana;



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

La violación alegada está plasmada en la sentencia No. 145/2021 de fecha 24 del mes de febrero del año 2021, dada por Nuestra (sic) Suprema Corte de Justicia que rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor JOSE MANUEL TEJEDA ARIAS, en contra de la sentencia civil No. 94-2017, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial de San Cristóbal;

5. Hechos y argumentos jurídicos de la parte recurrida en revisión constitucional de decisión jurisdiccional

La parte recurrida, Ulises Leonel Pérez Nina y Madga Nina de León de Pérez, no depositó escrito de defensa a pesar de haber sido notificada del recurso, a través del Acto núm. 2015/2021, del veinticinco (25) de junio del dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Charles Iván Jiménez Pérez, alguacil ordinario del Juzgado de Paz del Municipio San Cristóbal.

6. Documentos depositados

Los documentos que reposan en el expediente del presente recurso de revisión constitucional son, entre otros, los siguientes:

1. Acto núm. 553/2021, del veintisiete (27) de mayo del dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la ministerial Jessica Jiménez García, alguacil de estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Cristóbal.
2. Acto núm. 2015/2021, del veinticinco (25) de junio del dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Charles Iván Jiménez Pérez, alguacil ordinario del Juzgado de Paz del Municipio San Cristóbal.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

3. Sentencia núm. 94-2017, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, del veintidós (22) de junio del dos mil diecisiete (2017).
4. Sentencia núm. 0302-2017-SS-00069, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, del dos (2) de febrero del dos mil diecisiete (2017).
5. Sentencia núm. 00822-2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, del catorce (14) de noviembre del dos mil catorce (2014).
6. Sentencia núm. 00408-2014, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal el veintiséis (26) de junio del dos mil catorce (2014).
7. Auto núm. 00045-2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal.

II. CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS
DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

7. Síntesis del conflicto

El caso que nos ocupa tiene su origen en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito entre los señores José Manuel Tejada Arias, en calidad de deudor, y Ulises Leonel Pérez Nina y Magda Cristobalina Nina de León de Pérez, en calidad de acreedores, sobre una porción de terreno de 314.97 m² de superficie, identificada con la matrícula núm. 1800019670, solar 7, manzana 58, del distrito catastral núm. 01, ubicado en San Cristóbal, y posteriormente el



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

deudor suscribió un segundo contrato de préstamo con garantía hipotecaria en segundo rango con el Banco Ademi, S.A.

Ante la falta de pago, los acreedores primigenios trabaron un embargo inmobiliario sobre el inmueble objeto de garantía, en cuyo proceso el Banco Ademi, S. A., planteó un incidente en reparo al pliego de condiciones donde procuraba ser desinteresado antes de que el adjudicatario pudiese retirar la sentencia de adjudicación que se dictare, pedimento que fue acogido por el juez apoderado del embargo mediante la Sentencia núm. 00408-2014, del veintiséis (26) de junio del dos mil catorce (2014).

La Sentencia núm. 00822-2014, de adjudicación, fue dictada el catorce (14) de noviembre del dos mil catorce (2014) por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, donde resultaron adjudicatarios los acreedores primarios y ante la falta de cumplimiento de desinteresar al indicado banco, este último solicitó la reventa del inmueble por falsa subasta; petición que fue acogida por ese órgano jurisdiccional mediante la Sentencia núm. 00045-2015, de fecha dieciocho (18) de febrero del dos mil quince (2015) y fue fijada audiencia para el diecisiete (17) de marzo del mismo año, luego aplazada para el dieciséis (16) de abril de ese año.

En fecha treinta y uno (31) de marzo del dos mil quince (2015), los adjudicatarios hicieron el pago correspondiente a la entidad bancaria. Ante el desistimiento del banco por haberse efectuado dicho pago, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal ordenó el cierre y archivo definitivo del expediente y tras esta decisión, el embargado incoó una demanda en nulidad de deslinde, en nulidad de sentencia de adjudicación, cancelación del certificado de título y reparación de daños y perjuicios, que fue decidida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal mediante la



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencia núm. 0302-2017-SSEN-00069, de fecha dos (2) de febrero del dos mil diecisiete (2017).

Esa decisión fue impugnada en apelación por ante la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, que declaró su incompetencia en razón de la materia para conocer lo relativo a la nulidad de la sentencia de deslinde y rechazó los demás aspectos del recurso, a través de la Sentencia núm. 94-2017, del veintidós (22) de junio del dos mil diecisiete (2017), objeto del recurso de casación que fue decidido mediante la Sentencia núm. 0145/2021, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veinticuatro (24) de febrero del dos mil veintiuno (2021).

Tras haberse rechazado el recurso de casación, el señor José Manuel Tejeda Arias interpuso el recurso de revisión que ocupa la atención de este tribunal.

8. Competencia

Este tribunal es competente para conocer del presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional, de conformidad con las previsiones de los artículos 185.4 y 277 de la Constitución; 9 y 53 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio del dos mil once (2011).

9. Inadmisibilidad del recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional

Este tribunal estima inadmisibile el presente recurso de revisión constitucional atendiendo a los razonamientos siguientes:

9.1. Conforme con las disposiciones del artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11, el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional debe



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

interponerse mediante escrito motivado en un plazo de treinta (30) días contado a partir de la notificación de la sentencia impugnada, que, de conformidad con el criterio fijado en la Sentencia TC/0143/15, del primero (1º) de julio del dos mil quince (2015), es franco y calendario.

9.2. Al examinar el aspecto procesal relativo al plazo de prescripción, este tribunal comprueba que el recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional se interpuso en tiempo hábil, pues en la glosa procesal consta que la Sentencia núm. 0145/2021 fue notificada en la persona de Jovanny Alexander Contreras Bello, representante físico del recurrente José Manuel Tejeda Arias, a través del Acto núm. 553/2021, del veintisiete (27) de mayo del dos mil veintiuno (2021)² y el recurso se interpuso el veinticuatro (24) de junio del dos mil veintiuno (2021), dentro del plazo de ley.

9.3. Por otra parte, para la validez del ejercicio del recurso de revisión constitucional también se requiere que la decisión impugnada comporte el carácter de la cosa irrevocablemente juzgada y que haya sido dictada con posterioridad a la promulgación de la Constitución, el veintiséis (26) de enero del dos mil diez (2010), conforme señalan las disposiciones del artículo 53 de la indicada Ley núm. 137-11, condición se cumple, pues la sentencia que se recurre en revisión constitucional fue dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veinticuatro (24) de febrero del dos mil veintiuno (2021) y con ella se puso fin al proceso judicial.

9.4. En tal sentido, de acuerdo con el artículo 53 de la Ley núm. 137-11, el Tribunal Constitucional solo podrá revisar las decisiones jurisdiccionales que, además de que hayan adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada con posterioridad al veintiséis (26) de enero del dos mil diez (2010), satisfagan lo siguiente: *1) cuando la decisión declare inaplicable por*

² Este acto fue instrumentado por la ministerial Jessica Jiménez García, alguacil de estrado de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Cristóbal.



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

inconstitucional una ley, decreto, reglamento, resolución u ordenanza; 2) cuando la decisión viole un precedente del Tribunal Constitucional; 3) cuando se haya producido una violación de un derecho fundamental.

9.5. Las causas de revisión descritas precedentemente deben estar contenidas en un escrito que de acuerdo con las disposiciones del indicado artículo 54.1 conduzcan a este tribunal a verificar si se encuentra motivado y si su escrutinio permite que examinar el fondo del asunto.

9.6. A propósito de lo anterior, en la Sentencia TC/0369/19, del dieciocho (18) de septiembre del dos mil diecinueve (2019), este tribunal estableció que:

[...] la causa de revisión que alega el recurrente en revisión debe apreciarse en un escrito debidamente motivado, cuestión de que el Tribunal pueda advertir los motivos que fundamentan y justifican el recurso, para así determinar si la decisión jurisdiccional es pasible de ser revisada o no por este tribunal; es decir, que se pueda verificar si los supuestos de derecho que alega el recurrente, realmente le han sido vulnerados al momento de dictar la decisión jurisdiccional impugnada.

9.7. En un caso similar al que nos ocupa, este cuerpo colegiado estableció en la Sentencia TC/0605/17,³ del dos (2) de noviembre del dos mil veinte (2020), lo que se transcribe a continuación:

De ahí que este tribunal constitucional, al momento de analizar la cuestión de la admisibilidad del recurso, se ha percatado —de la simple lectura del escrito introductorio— que la parte recurrente no ha explicado o desarrollado los perjuicios que le causa la sentencia recurrida, de modo que el Tribunal, a partir de estos, pueda edificarse a fin de advertir la

³ Ver también Sentencia TC/0921/18, del diez (10) de diciembre del dos mil dieciocho (2018).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

causal (sic) de revisión constitucional que le ha sido planteada y los argumentos que la justifican.

9.8. Por igual, en la Sentencia TC/0069/21, del veinte (20) de enero del dos mil veintiuno (2021), este cuerpo colegiado se pronunció en el sentido de que:

[...] en ninguna parte del escrito introductorio del recurso de revisión que nos ocupa se ataca las motivaciones de la sentencia recurrida, ni se explica de manera clara (sic), precisa y coherente cómo dicha sentencia pudo haber incurrido en alguna de las vulneraciones de los derechos fundamentales que les asisten a los recurrentes.

9.9. Al respecto, las consideraciones expuestas en el recurso de revisión ponen de manifiesto que el recurrente se decanta por relatar el curso del proceso de embargo y por señalar su inconformidad con la interpretación y aplicación de las normas del Código de Procedimiento Civil, en particular las relativas a los artículos 713 y 734.

9.10. En suma, las pretensiones del recurrente apuntan a que esta sede constitucional realice ponderaciones sobre cuestiones de hecho y que ejerza funciones que son de la exclusiva competencia de la Suprema Corte de Justicia, como es determinar si la ley ha sido bien o mal aplicada, a pesar de que la revisión constitucional concierne únicamente en determinar si se produjo violación a algún derecho o garantía constitucional y que la misma sea imputable al órgano jurisdiccional objeto de la revisión, que en la especie es la sentencia dictada por la Suprema Corte de Justicia.

9.11. Por consiguiente, este tribunal declara inadmisibile el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por el señor José Manuel Tejeda Arias, por no cumplir con el requisito de motivación establecido en el artículo 54.1 de la Ley núm. 137-11, tal como hizo este colegiado en las



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Sentencias TC/0605/17, señalada anteriormente, y TC/0476/20 del veintinueve (29) de diciembre del dos mil veinte (2020).⁴

Esta decisión, firmada por los jueces del tribunal, fue adoptada por la mayoría requerida. El magistrado Napoleón R. Estévez Lavandier se inhiere en la deliberación y fallo del presente caso, por haber suscrito la decisión impugnada en su condición de ex juez de la Suprema Corte de Justicia. No figuran los magistrados Eunisis Vásquez Acosta, segunda sustituta; Manuel Ulises Bonnelly Vega y Amaury A. Reyes Torres, en razón de que no participaron en la deliberación y votación de la presente sentencia por causas previstas en la ley.

Por las razones y motivos de hecho y de derecho anteriormente expuestos, el Tribunal Constitucional

DECIDE:

PRIMERO: INADMITIR el presente recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional interpuesto por José Manuel Tejeda Arias, contra la Sentencia núm. 0145/2021, dictada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia el veinticuatro (24) de febrero del dos mil veintiuno (2021).

SEGUNDO: DECLARAR los procedimientos de este proceso libres de costas, de conformidad con las disposiciones del artículo 7.6 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y los Procedimientos Constitucionales, del trece (13) de junio del dos mil once (2011).

TERCERO: ORDENAR la comunicación de esta sentencia, por Secretaría, a la parte recurrente, para su conocimiento y fines de lugar, José Manuel Tejeda Arias, y a la parte recurrida, Ulises Leonel Pérez Nina y Magda Cristobalina Nina de León de Pérez.

⁴Ver igualmente la Sentencia TC/0921/18, del diez (10) de diciembre del dos mil dieciocho (2018).



República Dominicana
TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

CUARTO: DISPONER que la presente decisión sea publicada en el Boletín del Tribunal Constitucional.

Aprobada: Miguel Valera Montero, primer sustituto, en funciones de presidente; José Alejandro Ayuso, juez; Fidas Federico Aristy Payano, juez; Alba Luisa Beard Marcos, jueza; Sonia Díaz Inoa, jueza; Army Ferreira, jueza; Domingo Gil, juez; María del Carmen Santana de Cabrera, jueza; José Alejandro Vargas Guerrero, juez.

La presente sentencia fue aprobada por los señores jueces del Tribunal Constitucional, en la sesión del pleno celebrada en fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024); firmada y publicada por mí, secretaria del Tribunal Constitucional, que certifico, en el día, mes y año anteriormente expresados.

Grace A. Ventura Rondón
Secretaria