
Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 5 de marzo de 2015.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Carmen Villamán Bidó.
Abogado:	Dr. Salvador Pérez.
Recurridos:	Julián Antonio Rodríguez y Kiyosi Arai Uda.
Abogados:	Licdos. Narciso E. Medina Almonte y Sucre Rafael Taveras Taveras.

Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

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

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Carmen Villamán Bidó, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0455313-6, domiciliada y residente en la calle Patria Mirabal núm. 89, residencial Amanda II, municipio Santo Domingo Este de la provincia Santo Domingo, debidamente representada por el Dr. Salvador Pérez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1015338-4, con estudio profesional abierto en la avenida Lope de Vega núm. 55, plaza Robles, *suite* 3-5, ensanche Naco, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Julián Antonio Rodríguez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0361079-6, domiciliado y residente en la carretera Mella km 7 ½, Cancino I, Santo Domingo Este; debidamente representado por el Lcdo. Narciso E. Medina Almonte, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0507946-1, con estudio profesional abierto en el km 7 ½ de la carretera Mella, núm. 269, plaza JRV, S. A., sector Cancino I, Santo Domingo Este; y, Kiyosi Arai Uda, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1239617-1, domiciliado y residente en el edificio residencial Juliana I, Piso I, apartamento 102, sector Amapola, Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, debidamente representado por el Lcdo. Sucre Rafael Taveras Taveras, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0824833-7, con estudio profesional abierto en la avenida San Vicente de Paul, núm. 79, altos, Los Mina, municipio Este, provincia Santo Domingo.

Contra la sentencia civil núm. 578, dictada por Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 5 de marzo de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: Declara adjudicatario a la licitadora, KIYOSI ARAI UDA, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1239617-1, del inmueble que se describe a continuación: "inmueble identificado como solar 89, manzana 5407, del Distrito Catastral No. 01, que tiene una superficie de 240.39 metros cuadrados, matrícula No. 0100085399, ubicada en el Distrito Nacional"; por el precio de la primera puja ascendente a Dos Millones Seiscientos Cuarenta Mil Pesos Dominicanos Con 00/100 (RD\$2,640,000.00) más el estado de gastos y honorarios aprobado por el

tribunal por la suma de RD\$110,000.00; SEGUNDO: Se ordena a la parte embargada Saturnino Encarnación Batista, y a cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble al título que fuere, desalojar el mismo tan pronto le sea notificada la presente sentencia.

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

En el expediente constan depositados: a) el memorial de fecha 22 de abril de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 8 de mayo de 2015, por la parte recurrida Julián Antonio Rodríguez; c) el memorial de defensa de la parte corecurrida Kiyosi Arai Uda, de fecha 8 de mayo de 2015; d) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 20 de agosto de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 13 de abril de 2016 celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; en presencia de los abogados de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en esta decisión por estar de licencia médica.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Carmen Villamán Bidó y como parte recurrida Julián Antonio Rodríguez y Kiyosi Arai Uda. El estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, permite verificar que Julián Antonio Rodríguez inició un procedimiento de embargo inmobiliario conforme a la Ley 189-11, contra Saturnino Encarnación Batista, en cuyo curso fueron sometidos incidentes; el tribunal de primera instancia mediante la sentencia 578, antes detallada, hizo constar el rechazo de la demanda incidental en nulidad de inscripción de mandamiento de pago interpuesta por Carmen Villamán Bidó y declaró adjudicatario del inmueble al licitador Kiyosi Arai Uda; fallo objeto del presente recurso de casación.

Previo valorar los méritos del recurso de casación que nos ocupa, es preciso ponderar las conclusiones incidentales planteadas en el memorial de defensa de la parte corecurrida en el cual persigue que sea declarado inadmisibles los recursos de casación sustentados en los presupuestos siguientes: (a) que cumplió con las exigencias del pliego de condiciones; (b) que compró el inmueble de manera legal; (c) que siendo un comprador de buena fe merece el derecho de garantía y debido proceso.

Del mismo modo, la parte recurrida solicita la inadmisibilidad del recurso, sustentado en los motivos siguientes: (a) que al momento de la suscripción del préstamo el deudor, Saturnino Encarnación Batista, se hizo presentar como soltero; por lo que ante el desconocimiento de su estado civil real, el prestador se erige en un acreedor de buena fe; (b) que al momento de notificarse el mandamiento de pago no estaba inscrita la hipoteca legal de la mujer casada, sino que fue inscrita nueve días después; (c) que las demandas intentadas por Carmen Villamán Bidó, aunque tenían títulos diferentes, las conclusiones eran las mismas y violaban los plazos establecidos en el artículo 168 de la Ley 189-11, por lo que ninguna de esas demandas iba a ser falladas a su favor; (d) que dichas demandas resultan ser repetitivas sustentadas en los mismos documentos y motivos.

En relación a los medios de inadmisión propuestos por la parte recurrida, es evidente que los argumentos que lo sustentan no comportan en sí mismo peticiones incidentales, sino que constituyen defensas al fondo del recurso de casación, razón por la cual se desestiman como vía incidental y se retienen como argumentación fundamental de los medios de defensa de los recurridos.

Pasando al análisis del recurso que nos ocupa, la parte recurrente plantea en sustento de su vía recursiva los siguientes medios: **primero:** violación al debido proceso de ley, a la tutela judicial efectiva, al derecho de defensa de la parte recurrente y a la Constitución de la República Dominicana; **segundo:** violación al artículo 215 del Código Civil; **tercero:** violación al artículo 168 de la Ley 189-11, sobre mercado hipotecario y fideicomiso y violación a los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil.

En el desarrollo del tercer medio de casación, valorado en primer lugar por resultar útil a la solución

que se dará del caso, aduce la parte recurrente que el juez incurrió en violación al artículo 168 de la Ley núm. 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario, en virtud del cual el juez tiene la obligación de fallar los incidentes antes de proceder a la venta en pública subasta del inmueble embargado; que en el curso del procedimiento fueron sometidas varias demandas incidentales por parte de la ahora recurrente, entre ellas una en reparo al pliego de condiciones, nulidad del contrato que sirvió de base al embargo, nulidad de hipoteca y notificación de edicto, nulidad de aviso de venta, entre otras, las cuales constituían una barrera u obstáculo legal que impedía adjudicar el inmueble, de manera que al no fallar los incidentes antes de la adjudicación incurrió en una grosera violación al debido proceso de ley consagrado en la Constitución dominicana.

La lectura de la decisión impugnada pone de manifiesto que en ella únicamente se hizo constar la decisión de rechazo emitida respecto a la demanda incidental en nulidad de inscripción de mandamiento de pago interpuesta por Carmen Villamán Bidó, a seguidas da constancia de la regularidad del procedimiento de embargo inmobiliario y declara adjudicatario al licitador KiyosiAraiUda, por el precio de la primera puja.

Como soporte de sus pretensiones, figuran en el expediente abierto con motivo del presente recurso de casación, entre otras, certificaciones emitidas por la secretaria de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo en las que se hace constar que el mencionado tribunal se encuentra apoderado de las siguientes demandas: (a) incidental de embargo inmobiliario, reparo al pliego de condiciones, cuya última audiencia fue celebrada en fecha 24 de octubre de 2014; (b) incidental en nulidad de acto de aviso de fecha de venta, cuya última audiencia fue celebrada en fecha 24 de octubre de 2014; (c) incidental en nulidad de acto de aviso de nueva fecha de venta, cuya última audiencia fue celebrada el 28 de noviembre de 2014; y que a la fecha de emisión de las certificaciones el 16 de marzo de 2015, los expedientes se encontraban en estado de recibir fallo.

Del análisis de la decisión criticada y de las certificaciones emanadas del tribunal *a quo* evidencia que la adjudicación se produjo en fecha 5 de marzo de 2015, sin haber sido decididas las demandas incidentales que afectaban el procedimiento de embargo inmobiliario.

En el contexto que aquí se genera conviene resaltar, que partiendo de la concepción jurisprudencial constituyen incidentes del embargo inmobiliario toda contestación, de forma o de fondo, originada en este procedimiento, de naturaleza a ejercer una influencia necesaria sobre su marcha o su desenlace. Es preciso hacer constar, además, que la construcción lógica del proceso del embargo inmobiliario impone al juez de la subasta sanear, antes de decidir si procede o no a la adjudicación, toda cuestión incidental en aras de garantizar y tutelar adecuadamente todo cuanto concierne a los medios propuestos en contra del procedimiento de embargo; de no ser así se estaría vulnerando el principio de acceso a la defensa de los que impulsan acciones de esa naturaleza.

En el caso que nos atañe, ordenar la adjudicación sin esperar el desenlace del proceso incidental comporta decisiones inconciliables, toda vez que coloca a la alegada copropietaria, proponente de los incidentes en un contexto procesal gravoso en virtud de la afectación que comporta la adjudicación, y, deja al licitador, adjudicatario, en un estado de incertidumbre respecto al derecho de propiedad adquirido por efecto de la adjudicación en su provecho; además generó una violación al artículo 168 de la Ley 189-11, en el aspecto relativo al Desarrollo del Mercado Hipotecario, normativa que rigió el procedimiento de ejecución forzosa; que en este contexto procesal, esta Sala de la Suprema Corte de Justicia considera necesario establecer que la sentencia de adjudicación dictada únicamente dirimiendo un incidente, sin dirimir los demás pendientes configura una irregularidad cometida por el juez que afecta la sinceridad de la subasta al ordenar la adjudicación sin sanear previamente las irregularidades procesales alegadamente cometidas en el proceso que caracteriza una causa válida de nulidad de la adjudicación por tratarse de faltas cometidas al momento de la subasta las cuales, evidentemente no podían ser invocadas con anterioridad ni ser cubiertas por la sentencia de adjudicación.

Es evidente que, al efectuar la venta en pública subasta sin decidir los medios incidentales

preexistente, el juez a quo se apartó del contexto de legalidad lo cual justifica indefectiblemente la casación de la sentencia impugnada.

Ante la casación de la decisión impugnada es preciso establecer que aun cuando el artículo 20 de la Ley 3726 de 1953 sobre Procedimiento de Casación, establece la obligación de enviar el caso ante un tribunal distinto pero del mismo grado que el originalmente apoderado, en la especie al tratarse de un procedimiento de embargo inmobiliario, su conocimiento deber continuar por ante el juez natural del embargo, de manera que luego de saneado el proceso, este continúe su curso, por tanto el envío se realizada al mismo tribunal por ante el cual se inició el procedimiento de ejecución forzosa y que se encuentra apoderada de las vías incidentales.

De conformidad con el artículo 65.3 de la Ley núm. 3726 de 1953 sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas por tratarse de una violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces.

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, los artículos 1, 2, 4, 20 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08 del 19 de diciembre de 2008, artículo 168 y 169 de la Ley 189-11 del 16 de julio de 2011.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 578, dictada por Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 5 de marzo de 2015, por los motivos expuestos, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante el mismo tribunal, en las mismas atribuciones, por tratarse del juez natural del embargo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Napoleón R. Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.