
Sentencia impugnada: Tercera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 10 de octubre de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Altagracia Apolinia Cuevas Méndez.

Abogado: Lic. Bienvenido E. Rodríguez.

Recurridos: Inmobiliaria Rodríguez- Hermanos y Compañía, S.R.L. y compartes.

Abogados: Lcdo. Henry Ant. Acevedo Reyes, Pablo A. Paredes José y Ramón Antonio Burgos Guzmán.

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 Arzeno y Napolen Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de julio 2020**, año 177.º de la Independencia y año 156.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación, interpuesto por la señora Altagracia Apolinia Cuevas Méndez, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-1737050-2, domiciliada y residente en la calle el Conde número 105, apto. 402, Zona Colonia, de esta ciudad, quien tiene como abogado constituido y apoderado al Lcdo. Bienvenido E. Rodríguez, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-1128204-2, con estudio profesional abierto en la avenida José Aybar Castellanos (antigua prolongación México), casi esquina Alma Mater, edificio II, *suite* 202, sector La Esperilla, de esta ciudad.

En este proceso figuran como recurridos: a) Inmobiliaria Rodríguez- Hermanos y Compañía, S.R.L., constituida, organizada y transformada conforme las leyes dominicanas vigentes, representada por su gerente, Rafal Palmenio Rodríguez Bison, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-0117417-5, con su domicilio social y principal establecimiento, en la calle Higuemota número 22, esquina Eduardo Vicioso, torre Empresarial R & H, primer piso, sector Bella vista de esta ciudad, quien tiene como abogados a los Lcdo. Henry Ant. Acevedo Reyes y Pablo A. Paredes José, titulares de las cédulas de identidad y electoral números 001-0815010-3 y 001-0129454-4, respectivamente, con estudio profesional abierto en la Prolongación avenida Independencia número 407, segundo piso, apto. 4-A, kilómetro 9 ½ de la Carretera Sánchez, sector Urbanización Alturas de Costa Criolla, de esta ciudad; b) Ramón Arsenio Espinal Reynoso, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-0287792-5, domiciliado y residente en la avenida Expreso V Centenario, edificio 19, apto. 2-C, tercer piso, sector Villa Juana, de esta ciudad, quien tiene como abogado al Lcdo. Ramón Antonio Burgos Guzmán, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-0795178-2, con estudio profesional abierto en la Prolongación avenida Independencia, edificio 407, apto. 3-A, segundo piso, km 9 ½, carretera Sánchez, urbanización Alturas de Costa Criolla, de esta ciudad; y c) Jenaro Lema Mouzo, nacionalidad española, titular del pasaporte número 863442, domiciliado y residente en

esta ciudad.

Contra la sentencia civil n.º 01211-2013, dictada en fecha el 10 de octubre de 2013 por la Tercera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

“Primero: Declara al señor RAMON ARSENIO ESPINAL REYNOSO, adjudicatario del inmueble siguiente: “Solar 8, manzana 5094, del Distrito Catastral No. 01, que tiene una superficie de 184.42 metros cuadrados, matrícula No. 0100073958, ubicado en el Distrito Nacional, amparado en el certificado de título correspondiente conforme se redacta en el pliego de condiciones realizado conforme a la ley de fecha 12 de julio de 2013, por la suma de Un Milln Doscientos Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$1,200,000.00), que constituye el último monto ofrecido en la subasta, más los gastos y honorarios previamente aprobados por el tribunal por la suma de Setenta y Ocho Mil doscientos Cuarenta y Nueve Pesos con 60/100 (RD\$78,249.60) Segundo: De conformidad con el artículo 712 del Código de Procedimiento Civil, ordena de los embargados señores JENARO LEMA MOUZO y ALTAGRACIA APOLONIA CUEVAS MENDEZ DE LEMA, abandonar la posesión del inmueble tan pronto como le sea notificada la presente sentencia, la cual es ejecutoria tanto en su contra, como en contra de cualquier persona que, a cualquier título se encuentre ocupando el inmueble; Tercero: Comisiona al ministerial Allinton Suero Turbi, alguacil de Estrados de esta Sala para la notificación de la sentencia correspondiente”.

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

(A) En el expediente constan los actos y documentos siguientes: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 16 de diciembre de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 2 de enero de 2014, en donde la parte recurrida Inmobiliaria Rodríguez- Hermanos y Compañía. S. R. L., invoca sus medios de defensa; **c)** el memorial de defensa de fecha 3 de enero de 2014, en donde la parte recurrida Ramón Arsenio Espinal Reynoso, invoca sus medios de defensa; **d)** la resolución n.º 3325-2014 dictada en fecha 20 de agosto de 2012 por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia mediante la cual se declaró el defecto de Jenaro Lema Mouzo y; **e)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Bujacosta, de fecha 4 de noviembre de 2014, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta Sala en fecha 10 de junio de 2015, 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; a la indicada audiencia compareció solo el abogado de la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El Magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por estar de licencia médica

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como recurrente Altagracia Apolinia Cuevas Méndez, y como recurridos Inmobiliaria Rodríguez-Hermanos y Compañía, S.R.L., Jenaro Lema Mouzo y Ramón Arsenio Espinal Reynoso. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) la entidad Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, S. R. L., inició un procedimiento de embargo inmobiliario especial de la Ley n.º 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, en perjuicio de los señores Jenaro Lema Mouzo y Altagracia Apolinia Cuevas Méndez de Lema, que culminó con la sentencia n.º 01211-2013 de fecha 10 de octubre de 2013, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera

Instancia de la Provincia Santo Domingo, resultando adjudicatario el licitador Ramón Arsenio Espinal Reynoso; b) una de las partes perseguidas, Altagracia Apolonia Cuevas Méndez de Lema interpuso contra la indicada decisión el recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: **primero:** violación al legítimo derecho de defensa; **segundo:** violación del principio de la inmutabilidad del litigio; **tercero:** falta de base legal.

Es pertinente en primer orden contestar el pedimento incidental planteado por la parte recurrida, fundamentado en que el recurso de casación fue ejercido fuera del plazo de los 15 días establecido por el artículo 167 de la Ley n.º. 189-11.

En ese sentido el artículo 167 de la Ley n.º. 189-2011, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, establece: “La sentencia de adjudicación, ya sea que contenga o no fallos sobre incidentes, no podrá ser atacada por acción principal en nulidad y solo podrá ser impugnada mediante el recurso de casación, el cual deberá interponerse dentro de un plazo de quince (15) días, contados a partir de la notificación de la sentencia. (...)”.

Del examen del expediente resulta que, la sentencia objeto del recurso que nos ocupa fue notificada en fecha 29 de noviembre de 2013, mediante acto n.º. 347-2013, instrumentado por Allinton Suero Turbi, alguacil de estrados de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo, y la vía recursiva fue ejercida el último día hábil para accionar, esto fue el 16 de diciembre de 2013, mediante el depósito del memorial correspondiente en la Secretaría General de la Suprema de la Suprema Corte de Justicia, en el entendido de que plazo de los 15 días para ejercer el recurso de casación es franco en virtud de lo establecido por el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, y según el artículo 66 de la Ley n.º. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, el cual dispone: *Todos los plazos establecidos en la presente ley, en favor de las partes, son francos. Si el último día del plazo es festivo, se prorrogará el plazo hasta el día siguiente (...)*; que, al tenor de estas valoraciones, procede rechazar el referido medio de inadmisión valiéndolo deliberación.

La parte recurrente en un primer y tercer aspecto del primer y segundo medio de casación, respectivamente, reunidos por la solución que se dará de ellos, invoca que en el fallo fueron violados los artículos 68, 69.4 y 69.10 de la Constitución de la República, al ignorar el tribunal *a quo*, su obligación de garantizar una tutela judicial efectiva y el debido proceso de la hoy recurrente, toda vez que los actos del procedimiento de embargo inmobiliario, esto es mandamiento de pago, el pliego de condiciones, la denuncia y publicación de la venta y edictos, realizados todos en virtud de la Ley n.º. 189-11, no les fueron notificados en su domicilio real o a su persona, sino en manos del señor Jenaro Lema Mouzo, produciéndole un grave perjuicio, por mala aplicación e inobservancia de la ley al violar además los artículos 59 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 152, 155, 157 y 159 de la Ley n.º. 189-11. Sostiene además que el tribunal dio como cierto un suceso, sin examinar la naturaleza de este, debiendo delimitar las responsabilidades fácticas y establecer con precisión, cuál era la obligación de cada una de las partes y si las mismas habían cumplido con el debido proceso de ley; que el tribunal *a quo* no se percató de que la publicación realizada por la parte persiguiendo se hizo en un periódico local de la ciudad de Santiago, denominado “La Información”, violando la ley, ya que los anuncios de los procedimientos de embargo inmobiliario (ordinario y abreviados), deben hacerse en un periódico de circulación nacional, con el objetivo de dar mayor publicidad y atraer mayores licitadores, buscando así que las partes interesadas en el inmueble se enteren de dicho procedimiento, situación que no ocurrió en el presente caso, toda vez que dicho periódico tiene muy pocas tiradas y únicamente se distribuye en la ciudad de Santiago.

Es preciso señalar que el proceso de ejecución inmobiliaria está compuesto de una sucesión de actos que

deben intervenir en el orden y plazos previstos a pena de nulidad según la legislación que regulan cada materia y procedimiento de embargo inmobiliario, los cuales culminan con la sentencia de adjudicación y con ella cesan las posibilidades de demandar las nulidades del procedimiento de embargo inmobiliario; en ese mismo tenor las viciadas incidentales de cada proceso se encuentran estrictamente reguladas para que se realicen en el tiempo oportuno, de manera que, los argumentos que justifican una demanda incidental en nulidad del procedimiento ejecutorio en modo alguno pueden plantearse como causal de casación.

Sobre los puntos abordados por la parte recurrente en los medios invocados, es evidente que los argumentos enarbolados comportan los sucesos que eventualmente podrán ser aperturados una vez que se presente una demanda incidental contra el procedimiento de embargo inmobiliario, por tanto debieron ser planteados al juez del embargo en la forma que establece la ley, en tanto que en la forma especial prevista por la Ley n.º 189-11, lo cual no hizo no obstante retenerse del fallo impugnado que el tribunal de la subasta observó que los actos procesales propios del procedimiento del embargo inmobiliario; por tanto, solo es posible someter al juicio de la casación los aspectos propios de la subasta, que mal podrán ser impulsados en ocasión de esta vez de derecho situaciones procesales que se corresponden con las contestaciones incidentales propias de esta materia. Determinando de manera concreta la referida ley en el artículo 168, que: *Cualquier contestación, medios de nulidad, de forma o de fondo, contra el procedimiento de embargo que surja en el curso del mismo y que produzca algún efecto respecto del mismo, constituirá un verdadero incidente del embargo y deberá regirse según la presente ley (...).*

La interpretación normativa deriva pues, en que las causales de apertura del recurso de casación contra una sentencia de adjudicación guardan relación directa con las que se producen en un caso de nulidad de la sentencia de adjudicación sobre las que la posición jurisprudencial establecida en esta materia por esta Primera Sala, y justificada en las disposiciones del Código de Procedimiento Civil, es: “que el éxito de la acción principal en nulidad de sentencia de adjudicación de un inmueble embargado, dependerá de que se aporte la prueba de que el persigiente ha empleado maniobras dolosas o fraudulentas a los propósitos de descartar licitadores y/o afectar la transparencia en la recepción de pujas o que el demandante establezca que un vicio de forma ha sido cometido al procederse a la subasta, tales como, la omisión relativa a la publicidad que debe preceder a la subasta prevista en los artículos 702 y 704 del Código de Procedimiento Civil, o en el modo de recepción de las pujas, o que el adjudicatario ha descartado a posibles licitadores valiéndose, entre otras, de maniobras que impliquen dolo, promesas o amenazas, o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del referido Código Procesal Civil (...)^[1]”.

Por tanto, las causales que pueden dar lugar a la casación no pueden versar sobre situaciones que pudieron ser llevadas al juez del embargo por la vez de los incidentes, puesto que aplica en esta materia el principio que una vez consumada la adjudicación han cesado en el tiempo las viciadas para hacer valer las cuestiones incidentales, y no pueden ser valoradas en casación las contestaciones que debieron ejercerse ante los jueces del embargo, al tenor del indicado artículo 168 de la Ley n.º 189-11, puesto que ello implicaría violar la naturaleza y esencia de las reglas que gobiernan ese procedimiento y con ellos distanciarse el esquema dogmático de celeridad que comporta dicha legislación como preservación de proceso de expropiación expedito. Cabe destacar que tratándose de que la recurrente tuvo conocimiento del proceso de expropiación que devino en la adjudicación tuvo en plena condiciones en términos procesales para defenderse del proceso en la forma que indica el referido artículo 168, en ese tenor procede descartar los medios que se examinan, bajo la noción de actuaciones nuevas en casación que la sanciona con la inadmisión, diferente hubiese sido el razonamiento si la accionante no hubiese tenido conocimiento del

proceso en cuestión. En virtud de lo anterior procede declarar inadmisibles los aspectos analizados.

En el segundo aspecto de su primer medio sostiene el recurrente, que el tribunal de primer grado desnaturalizó los hechos, incurrió en falta de motivos y contradicción, ya que fue apoderado en virtud de la Ley n.º. 189-11, y dictó su fallo de acuerdo al procedimiento de embargo inmobiliario ordinario, pues hizo uso de ambos procedimientos; que además estableció como precio para la primera puja la suma de un millón doscientos mil pesos (RD\$1,200,000.00), cuando en realidad era de setecientos ochenta y dos mil cuatrocientos noventa y seis pesos (RD\$782,496.00).

La desnaturalización de los hechos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza, lo cual ha sido juzgado en reiteradas ocasiones y mantenido de forma reiterada por esta Suprema Corte de Justicia que como Corte de Casación tiene la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dotado a los hechos y documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no, a las plasmadas en las documentaciones depositadas.

Es preciso destacar que los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de los elementos de prueba que le son sometidos, situación esta que escapa a la censura de la Corte de Casación, salvo desnaturalización, lo que no ocurre en la especie, puesto que según revela el fallo impugnado, el tribunal de primer grado, verificó que el procedimiento de embargo inmobiliario instituido en la Ley n.º. 189-11, fuera conteste con esa normativa, cuyo procedimiento puede ampararse de manera supletoria en las reglas que rigen la materia en el ámbito del derecho común establecido en el Código de Procedimiento Civil, en los casos que la indicada ley no disponga algunos lineamientos en ese sentido, de conformidad con lo que establece dicha normativa en el artículo 151. Por consiguiente, contrario a lo invocado la sentencia impugnada no adolece del vicio señalado.

Respecto a lo alegado por el recurrente de que el juez de primer grado fijó el precio de la primera puja en la suma indicada precedentemente, es pertinente destacar que el procedimiento de embargo inmobiliario se compone de un conjunto de eventos procesales impulsados por las partes, los cuales se encuentran estrictamente regulados, conforme lo establece la Ley n.º. 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso y quien fija el precio de la primera puja es el persigiente en el pliego de condiciones, conforme a lo establecido en el artículo 155 literal d de la ley indicada. En ese tenor, según resulta de la combinación de los artículos 700 y 714 del Código de Procedimiento Civil al precio fijado por el persigiente como monto de primera puja se le agrega la suma que resultare de los gastos y honorarios debidamente aprobado por el tribunal del embargo y demás accesorio que se indiquen en el pliego de condiciones siempre ajustado al marco legal, situaciones éstas que al no aparecer regulación particular en la ley especial citada, corresponde la solución al tenor de las reglas ordinarias del procedimiento; además el aumento del precio de la primera puja puede ser el producto de que hayan concurrido licitadores lo cual pueden dar lugar a que por razones de cronología numérica lógica pudiese terminar con un aumento del monto inicialmente propuesto como precio en el pliego de condiciones, siendo precisamente esta la situación que ocurrió en el caso que nos ocupa.

Contrario a lo argumentado por la recurrente, según se retiene del fallo impugnado el precio de la primera puja fue fijado por el acreedor hipotecario por la suma de setecientos ochenta y dos mil cuatrocientos noventa y seis pesos (RD\$782,496.00), y al comparecer varios licitadores a la subasta el último licitador ofreció la suma de un millón doscientos mil pesos (RD\$1,200,000.00), monto por el cual fue adjudicado el inmueble, por tanto del examen de la sentencia impugnada no se advierte la violación invocada.

En su tercer medio sostiene el recurrente que el tribunal *a quo* incurrió en falta de base legal y motivos, en ese sentido, ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que la falta de base legal, como causal de casación, se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer

si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicacin de la ley, se hallan presentes en la sentencia, ya que este vicio no puede provenir sino de una exposicin incompleta de un hecho decisivo; que en la especie, la jurisdiccin *a qua* haciendo uso de su poder soberano de apreciacin, ponderadamente los hechos y circunstancias de la causa, dndoles su verdadero sentido y alcance.

Finalmente, el fallo impugnado pone de manifiesto que el tribunal de la subasta hizo una correcta apreciacin de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo motivos suficientes y pertinentes que justifican satisfactoriamente la decisin adoptada, lo que le ha permitido a esta Primera Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casacin, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicacin de la ley, sin incurrir el fallo impugnado en los vicios denunciados por la parte recurrente en los medios examinados, razn por la cual procede desestimar dichos medios y por v^{ta} de consecuencia rechazar el presente recurso de casacin.

Procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en algⁿ punto de sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto por el art^o oculo 131 del Cdigo de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del numeral 1, del art^o oculo 65 de la Ley n^om. 3726 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casacin.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicacin de las disposiciones establecidas en la Constitucin de la Repblica; la Ley n^om. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley n^om. 156-97, del 10 de julio de 1997, los art^o oculos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66 y 70 de la Ley n^om. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley n^om. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; art^o oculo 715 del Cdigo de Procedimiento Civil; y la Ley n^om. 189-2011 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casacin interpuestopor Altagracia Apolina Cuevas Méndez contra la sentencia civil n^om. 01211-2013 de fecha 10 de octubre del 2003, dictada por la Tercera Sala de la C^omara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, cuyo dispositivo aparece copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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