

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 205

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís, del 6 de julio de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Petronila Báez.

Abogados: Licda. Indira Walesca Báez Eusebio y Lic. Guacanagarix Ramírez Núñez.

Recurrido: Francisco Alberto Cabrera Javier.

Abogado: Dr. Juan Manuel Cedeño de Jesús.

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 Napoleón R. 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 26 de agosto de 2020, año 177.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Petronila Báez, titular de la cédula de identidad y electoral número 023-0063928-9, con domicilio y residencia en la calle segunda número 28 del Sector de Villa Magdalena de la ciudad de San Pedro de Macorís, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Indira Walesca Báez Eusebio y Guacanagarix Ramírez Núñez, titulares de las cédulas de identidad y electoral número 023-0021684-9, y 023-0116009-5, respectivamente, cuyo estudio profesional está instalado de manera permanente en la calle Luis Amiama Tió número 114, segundo nivel de la ciudad de San Pedro de Macorís, y de manera accidental en la avenida 27 de Febrero, número 54 cuarto nivel del edificio Galerías Comerciales, apartamentos números 402 y 404, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, Francisco Alberto Cabrera Javier, portador de la cédula de identidad personal y electoral 023-0112674-0, domiciliado y residente en la Prolongación Independencia Núm. 88 (altos). Ingenio Porvenir, de la ciudad de San Pedro de Macorís, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Juan Manuel Cedeño de Jesús, portador de la cédula de identidad Núm. 023-0029913-4, con estudio profesional instalado de modo permanente en el Dr. Juan Manuel Cedeño de Jesús, portador de la cédula de identidad núm. 023-0029913-4, con estudio profesional instalado de modo permanente en el núm. 30 de la calle José A. Carbuccia de dicha ciudad de San Pedro de Macorís, R.D., y accidental en el apartamento núm. 102, del edificio Recsa 1, sito en el núm. 2 de la calle Manuel Rodríguez Objío del sector de Gazcue de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 339-2016-SSen-00892 dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 6 de julio de

2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: Observadas las formalidades legales y transcurridos más de tres minutos de anunciada la subasta, sin que se hayan presentado licitadores, se declara a la parte persiguiendo Francisco Alberto Cabrera Javier, adjudicatario del inmueble subastado en perjuicio de Petronila Báez, descrito en el Pliego de Condiciones redactado al efecto y depositado en la secretaría de este tribunal en fecha 28 de junio de 2016, de conformidad con la ley, a saber: "Una porción de terreno con extensión superficial de 408.00 metros cuadrados, identificada con la matricida núm. 3000107541, dentro del inmueble: Parcela 54, de distrito catastral núm. 16.9, ubicado en San Pedro de Macorís, propiedad de Petronila Báez, dominicana, mayor, cédula de identidad núm. 023-0063928-9, según consta en el asiento original de la Constancia Anotada, registrado en el libro núm. 326, folio 42, asentado en el Libro de Registro Complementario 228, folio RC 196, núm. 330702542, inscrito el 23/01/1997", por la suma de dos millones trescientos veinticinco mil novecientos pesos con 00/100 (RD\$2,325,900.00), precio de la primera puja, más los gastos y honorarios, previamente aprobados por este tribunal, por la suma de doscientos mil pesos con 00/100 (RD\$200,000.00) SEGUNDO: ORDENA a la parte embargada abandonar la posesión del inmueble adjudicado a la parte persiguiendo, tan pronto como le sea notificada la presente sentencia, la cual es ejecutoria contra toda persona que estuviere ocupando dicho inmueble, al tenor de las disposiciones contenidas en el artículo 167 de la ley 189-11.

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

(A) En el expediente constan depositados los documentos siguientes: a) el memorial de casación de fecha 28 de diciembre de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 18 de enero de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 13 de marzo de 2017, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala celebró audiencia el 19 de julio de 2017, 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 la presente sentencia por encontrarse de licencia médica.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como recurrente Petronila Báez y como recurrida, Francisco Alberto Cabrera Javier; del estudio de la sentencia impugnada es posible establecer que el recurrido inició un procedimiento de embargo inmobiliario especial en virtud de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso en perjuicio de Petronila Báez apoderando a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, la cual declaró desierta la subasta y adjudicó el inmueble embargado al persiguiendo mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

La recurrente invoca el siguiente medio de casación: primero: violación por no aplicación de las disposiciones contenidas en la Ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario, violación

por falsa y errada aplicación de las disposiciones contenidas en los artículos 151, 152, 155, 156 y 158. Violación al Papel pasivo que identifica al juez que juzga la materia civil en el aspecto de embargo inmobiliario.

La parte recurrida se defiende de dichos medios sosteniendo que los incidentes en esta materia están regidos por las disposiciones de su artículo 168; que la parte ahora recurrente nunca planteó o sometió ante la jurisdicción que ha rendido la sentencia de adjudicación impugnada, incidentes de ningún género, mucho menos demandas o acciones en nulidad contra el embargo por vicios de forma o de fondo, tal y como se puede apreciar en el cuerpo mismo de la sentencia de que se trata, donde se advierte que no hay incidentes juzgados. Es ahora cuando, en casación, la parte recurrente esgrime puntos que debió haber sometido ante el tribunal que emitió la Sentencia de Adjudicación. En síntesis, dicha parte recurrente alega que la parte ahora recurrida, cuando procedió con los procedimientos de embargo inmobiliario de la Ley No. 189-11, violó, según ella, los artículos 151, 152, 155, 156 y 158 de dicha Ley; no obstante, ha sido criterio jurisprudencial constante que la sentencia de adjudicación pone fin a la facultad de demandar las nulidades del procedimiento como las ahora alegadas, de manera que no pueden ser planteadas ante la suprema Corte de Justicia lo que debió ser planteado al tribunal de la adjudicación, por vía de consecuencia el recurso resulta inadmisibile.

Continúa sosteniendo la parte recurrida que también es inadmisibile el recurso en virtud de que todo acreedor hipotecario convencional puede acogerse a la Ley 189-11 en virtud de lo que disponen los artículos 149 y 150; finalmente sostiene que los alegatos de la parte recurrente carecen de fundamento y por vía de consecuencia en caso de no ser acogidos los medios de inadmisión, que se rechace el recurso.

Sobre las pretensiones incidentales tendentes a que sea declarado inadmisibile el recurso, es preciso señalar que los argumentos que la justifican no impugnan el ejercicio del recurso, sino más bien los medios que lo sustentan de manera individual, por vía de consecuencia comportan medios de defensa al fondo, por consiguiente, el medio de inadmisión que se examina se rechaza por improcedente e infundado, valiendo dispositivo.

En el desarrollo del único medio contenido en el memorial de casación la parte recurrente alega lo siguiente: (a) Que la instrumentación del mandamiento de pago, carece de menciones sustanciales, ya que se trata de un bien inmueble que no ha sido deslindado, y que carece de las menciones previstas en el artículo 152 de la ley, que son similares a las del embargo inmobiliario de derecho común; advirtiendo que deberá proceder al pago dentro de un plazo de quince días, a contar desde la notificación de dicho mandamiento, a pena de convertirse el acto en embargo, de pleno derecho; (b) Que la inscripción del mandamiento de pago, ya convertido en embargo, no cumple con los términos legales para ante el registrador de títulos del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís; (c) que el depósito por parte del persiguierte, del pliego o cuadernillo de condiciones, se realizó violando el artículo 155 de la ley, que son muy similares a las previstas en el Código de Procedimiento Civil; (d) que se violó de manera aviesa la etapa para reparos al pliego o cuadernillo de condiciones, mediante instancia a depositar ante la secretaria del tribunal. Violando el plazo de al menos ocho días antes de la fecha fijada para la venta; con las menciones que establece el artículo 156 de la Ley, a pena de nulidad; (e) que la publicación del anuncio de la venta en pública subasta, la que deberá llevarse a cabo dentro de los veinte (20) días siguientes al depósito del pliego de condiciones, siendo esta depositado en plazo fuera de la

ley. La misma dice que por lo menos un anuncio de la venta, con las menciones que, a pena de nulidad establece el artículo 158 de la ley aplicable.

En la especie se trata de un recurso de casación interpuesto contra una sentencia de adjudicación dictada al tenor de un procedimiento de embargo inmobiliario especial que fue ejecutado conforme a las disposiciones de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, cuyo artículo 167 establece que esta es la única vía para cuestionar ese tipo de decisiones, contenga o no fallos sobre incidentes.

El referido precepto del artículo 167 constituye una de las novedades más destacadas del procedimiento de embargo inmobiliario especial, el cual, según lo expuesto en el considerando décimo de la exposición de motivos de esa ley, está orientado a hacer más expeditos este tipo de procesos, permitiendo una solución oportuna de los casos, evitando las dilaciones y a la vez garantizando el debido proceso con el fin de coadyuvar al desarrollo del mercado hipotecario e incentivar la participación de actores que aseguren el flujo de recursos.

La mencionada novedad consiste en que habilita en forma exclusiva el ejercicio del recurso de casación contra la sentencia de adjudicación contenga o no incidentes.

En el contexto normativo, la vía recursoria que nos ocupa en su regulación dogmática y procesal se limita a regular el plazo y los efectos del recurso de casación interpuesto en esta materia, lo que revela la necesidad de que esta jurisdicción ejerza con mayor intensidad sus potestades para concretizar el significado y alcance y ámbito de esa disposición legislativa al interpretarla y aplicarla a cada caso sometido a su consideración, idóneamente, atendiendo al conjunto de preceptos que integran el sistema de derecho al cual pertenece y no en forma aislada, de conformidad con los lineamientos de la concepción sistemática de la interpretación jurídica .

En esa virtud es preciso puntualizar que aunque el referido texto legal dispone que la vía de la casación es la única forma de impugnar la sentencia de adjudicación dictada en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario especial, si se conjugan las normas que regulan este proceso ejecutorio con aquellas relativas al recurso de casación, se desprende que en este contexto procesal la anulación de la sentencia de adjudicación solo podrá estar justificada en la existencia de violaciones cometidas al procederse a la subasta o al decidirse los incidentes que sean planteados y juzgados en la misma audiencia de la subasta.

Lo expuesto se debe a que el artículo 168 de la misma Ley núm. 189-11, instituye expresamente que cualquier contestación o medio de nulidad de forma o de fondo contra el procedimiento de embargo inmobiliario que surja en el curso de su desarrollo y que produzca algún efecto sobre él constituye un incidente del embargo y en principio, debe ser planteado y decidido en la forma prescrita en ese mismo artículo, salvo las excepciones que sean admitidas en aras de salvaguardar el derecho de defensa y la tutela judicial efectiva; además, no existe ningún enunciado normativo en la aludida ley que sea susceptible de ser interpretado en el sentido de que las contestaciones que no fueron planteadas al juez del embargo puedan invocarse por primera vez en el recurso de casación dirigido contra la sentencia de adjudicación.

Además, si bien es cierto que todo procedimiento de embargo inmobiliario ostenta un carácter de orden público en cuanto a la obligación del acreedor de acudir a dicho proceso para ejecutar los bienes inmuebles de su deudor y de desarrollarlo mediante las actuaciones procesales establecidas en la ley aplicable, no menos cierto es que también comporta una dimensión

privada debido a que su objeto es la satisfacción de un crédito reconocido a favor de un particular y porque en él se enfrentan los intereses y derechos subjetivos del persiguiendo, el embargado y cualquier otra persona con calidad para intervenir y, en esa virtud, esta jurisdicción sostiene el criterio de que el juez del embargo cumple un rol pasivo y neutral cuya participación se limita a la supervisión de los eventos procesales requeridos por la Ley -sobre todo en aras de garantizar el respeto al debido proceso- pero no puede iniciar o impulsar oficiosamente actuaciones en defensa de los intereses subjetivos de las partes debido a que en esta materia rige el principio de justicia rogada, por lo que es evidente que la parte embargada y toda parte interesada que ha sido puesta en causa en el embargo inmobiliario tiene la obligación de plantear al juez apoderado todas las contestaciones de su interés con relación a la ejecución conforme a las normas que rigen la materia.

En el caso concreto de la revisión integral de la sentencia de adjudicación recurrida se advierte que la parte embargada estuvo legalmente representada en la audiencia fijada para la subasta y no planteó ningún pedimento o pretensión incidental, por lo que el tribunal se limitó a librar acta de la lectura del pliego de condiciones, a dar apertura a la subasta a requerimiento de la parte persiguiendo y a adjudicarle el inmueble luego de haber transcurrido el período de tiempo establecido en la ley sin que se presentaran licitadores, haciendo constar en su decisión que se habían cumplido regularmente las formalidades requeridas por la ley en el procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata; en tal virtud la sentencia de adjudicación pone término a la facultad de demandar las nulidades de fondo y de forma del procedimiento y que limita las causas de nulidad de una sentencia de adjudicación dictada sin incidentes a aquellas relativas a vicios cometidos al momento de procederse a la subasta, excluyendo cualquier irregularidad del procedimiento que le precede, siempre y cuando quien las invoca haya tenido conocimiento del proceso y la oportunidad de presentar sus incidentes en la forma debida.

Según la narrativa procesal invocada, es evidente que los argumentos que sustentan los medios de casación examinados son inoperantes debido a que se refieren a irregularidades no invocadas ni juzgadas en forma incidental por el tribunal apoderado del embargo por lo que procede desestimarlos y, por lo tanto, rechazar el presente recurso de casación.

Procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento conforme a lo establecido en el artículo 65, numeral 1 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación.

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, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; 159, 167 y 168 de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso; 148 de la Ley 6186-63, sobre Fomento Agrícola.

FALLA:

PRIMERO: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Petronila Báez contra la sentencia núm. 339-2016-SSEN-00892, dictada 11 de agosto de 2016 por la Cámara Civil y Comercial del

Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Lcdos. Juan Manuel Cedeño de Jesús, quien afirma haberlas avanzado.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)