

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 259

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Puerto Plata, del 12 de mayo de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Life Sporte E.I.R.L.

Abogados: Licdos. Jorge M. Reynoso Barrera y Juan Carlos Laomourtte Rodríguez.

Recurrida: Belkis de la Cruz Javier.

Abogados: Licdos. Gregorio Sánchez Luperón, Juan Alexis Méndez Dechamps y Manuel Pérez Torres.

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, miembros, 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° de la Independencia año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto Life Sporte E.I.R.L., sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, debidamente representada por Cheferson Aracena Pérez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0262243-2, domiciliado y residente en Santiago de los Caballeros, quien tiene como abogado a los letrados Jorge M. Reynoso Barrera y Juan Carlos Laomourtte Rodríguez, con estudio profesional abierto en la Plaza Boulevard Las Barajas, suite 305, avenida Juan Pablo Duarte, sector Los Colegios, Santiago de los Caballeros y ad-hoc en la avenida Lope de Vega núm. 13, edificio Progreso Business Center, suite 705, ensanche Naco, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Belkis de la Cruz Javier, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 225-0015374-1, representada por los letrados Gregorio Sánchez Luperón, Juan Alexis Méndez Dechamps y Manuel Pérez Torres, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 054-0066776-1, 037-0094304-0 y 097-0018072-3, respectivamente con estudio profesional abierto en la avenida Luis Ginebra núm. 77, suite B-1, 2do nivel, Plaza Doña Emma, Puerto Plata y ad-hoc en la avenida Máximo Gómez núm. 29, casi esquina José Contreras, 4to nivel, Plaza Gascue, suite 407-A, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 1072-2016-SSEN-00242, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, en fecha 12 de mayo de 2016, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

“PRIMERO: Ratifica la declaración de adjudicación de Belkis de la Cruz Javier por el precio de solo

siete millones ochocientos cincuenta mil trescientos cincuenta y siete pesos dominicanos con 00/43 (RD\$.7,851,357.43), más la suma de setenta y siete mil seis cientos pesos Dominicanos (RD\$.77,600.00) por concepto de costas y Honorarios aprobados por el tribunal, de los derechos correspondientes a la propiedad de Life Sport Center E.I.R.L sobre una porción de terreno con una superficie de (cuarenta y seis mil setecientos cuarenta y ocho punto treinta y cinco metros cuadrados (46,748.35 MT2), dentro de la parcela No.5-RF-A-006-21077), del DC No.06, matriculado con el No.1500001129) del municipio de Luperón provincia de Puerto Plata, expedido por la registradora de títulos de Puesto Plata, en fecha 01 de febrero del 2016; SEGUNDO: Ordena al embargado abandonar la posesión de inmueble adjudicado, tan pronto le sea notificada la presente sentencia, la cual, es ejecutoria contra toda persona que a cualquier título se encuentre ocupando el inmueble indicado, por aplicaciones de las disposiciones del artículo 712 del Código de Procedimiento Civil”.

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

A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 17 de agosto de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 16 de septiembre de 2016, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 07 de diciembre de 2016, 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 31 de mayo de 2017, 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; compareciendo 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, Life Sport E. I. R. L. y como recurrida, Belkis de la Cruz. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que la parte recurrida Belkis de la Cruz 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 Life Sport E. I. R. L., el cual resultó apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, y en ausencia de licitadores se adjudicó el inmueble embargado a la persigiente mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

La parte recurrente invoca como medio de casación: único: violación a la ley, plazos y procedimiento previsto para el embargo inmobiliario; violación de acuerdo verbal y novación de deuda, ejecución sin título falsedad en el título que sirvió de base al embargo”.

La parte recurrente en su memorial de casación alega, que la recurrida es su acreedora en virtud del certificado de registro de títulos del acreedor hipotecario matrícula núm. 1500001129, inscrito el 15 de enero de 2015, quien instrumentó mandamiento de pago mediante el acto

núm. 2748/2015 de fecha 8 de septiembre de 2015, para embargo ordinario, y sin desistir del primero notificó otro regido por la ley de fideicomisos al tenor del acto núm. 1040-2015 de fecha 30 de diciembre de 2015; que hubo un acuerdo verbal entre las partes, donde en fechas 15 de febrero, 15 de marzo y 15 de abril de 2015 respectivamente, la parte recurrida recibió pago en efectivo y consecutivos de doscientos mil pesos (RD\$200,000.00) de manos del señor Cheferson Aracena Pérez, quien además giró el cheque núm. 0788, en fecha de mayo de 2015 a favor de la acreedora para asumir el saldo de la deuda contraída, el cual fue protestado e iniciada a requerimiento de la recurrida una querrela ante la jurisdicción penal, la que posteriormente fue desistida; que por este acuerdo transaccional asumido entre las partes, se concertó otro instrumento de cobro que dejaría sin efecto los certificados de títulos del acreedor hipotecario, y los mandamientos de pago por haberse recibido abonos a la deuda, de manera que por esta novación cambió el instrumento de cobro del crédito, cierto con el cheque, líquido y exigible si se hubiese mantenido la acción penal, de modo que ya la deuda no contenía garantía hipotecaria; sin embargo la recurrida persiguió la ejecución inmobiliaria violando la cosa juzgada de la transacción, lo que implica la extinción de la instancia entre las partes para los fines del embargo inmobiliario, y que mientras el acuerdo no sea objeto de una contestación judicial, la parte adversa no tiene derecho a promover ningún recurso ni practicar medidas ejecutorias en virtud de un contrato que no constituye un título ejecutorio, el que desapareció por la novación que produjo el acuerdo.

La parte recurrente, invoca además, que la embargante sin tener un título ejecutorio como lo es el certificado del acreedor que nace del contrato hipotecario, de manera errada hace uso de este contrato de hipoteca de fecha 14 de enero de 2015; que se evidencia del pliego de condiciones que los actos procesales se produjeron fuera de los plazos, conllevando su nulidad que prevé el artículo 151 y siguientes de la Ley núm. 189-11, a saber el acto núm. 1040-2015 de fecha 30 de diciembre de 2015, se advirtió que debía proceder al pago dentro de los 15 días a partir de su notificación a pena de convertirse en embargo inmobiliario, este plazo da origen al segundo acto procesal; la inscripción del mandamiento de pago, ya convertido en embargo ante el Registrador de Títulos, haciendo mención de su inscripción el día 6 de enero de 2016, sin haber transcurrido el plazo otorgado para el pago sino más bien seis días después y no en los cinco días posteriores al vencimiento del plazo, como fue indicado precedentemente sin desistir del primer mandamiento, inscrito de manera extemporánea, violando las etapas procesales; que igualmente fue depositado de manera extemporánea el pliego o cuadernillo de condiciones, el día 28 de enero y no dentro de los 10 días que sigan a la última inscripción del embargo, que fuera el 6 de enero de 2016; que el pliego o contiene la certificación de estado jurídico que refleje la situación registral del inmueble, donde se desprenden las cartas y gravámenes adicionales que pudiera tener.

La parte recurrida planteó que sea rechazado el recurso de casación y por tanto expone que la parte recurrente trae elementos que no fueron debatidos ante el juez de la subasta en la forma que establece el artículo 168 de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso; que además en cuanto a la supuesta novación en razón de los abonos que había realizado el señor Chefeerson Aracena Pérez, en nada vincula a la parte embargada ni a la obligación que dio origen al embargo ejecutado, la cual fue una hipoteca convencional suscrita entre las partes instanciadas.

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 vías incidentales de cada proceso se encuentran estrictamente reguladas para que se realicen en el tiempo oportuno, de manera que, los argumentos que justificarían una demanda incidental en nulidad del procedimiento ejecutorio en modo alguno pueden plantearse como causal de casación, salvo que quien interpone el recurso establezca que fue irregularmente encausado o que no lo pusieron en causa, lo cual devino en una violación al derecho de defensa, que por tanto configura una situación de orden procesal constitucional

Sobre los puntos abordados por la parte recurrente en su medio, es evidente que los argumentos invocados comportan los sucesos que eventualmente podrían abrir una vía incidental contra el procedimiento de embargo inmobiliario, por lo que debieron ser planteados al juez del embargo en la forma que establece la Ley núm. 189-11 en el artículo 168, el cual dispone lo siguiente: 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 (...).

Por otro lado, el artículo 167 de la Ley núm. 189-11, se limita a regular los aspectos procesales relativos al plazo y a los efectos del recurso de casación interpuesto en esta materia, pero no reglamenta expresamente ninguna otra arista del ejercicio de dicha vía recursiva, lo que revela la necesidad de que esta jurisdicción ejerza con mayor intensidad sus potestades para concretizar el significado y alcance de esa disposición legislativa al interpretarla y aplicarla a cada caso concreto 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 como fue establecido precedentemente o los incidentes que sean planteados y juzgados en la misma audiencia de la subasta.

Como regla general en principio las causales que puede dar lugar a la casación no pueden versar sobre situaciones que pudieron ser llevadas al juez del embargo por la vía de los incidentes, puesto que aplica en esta materia que una vez consumada la adjudicación han cesado en el tiempo las vías 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 núm. 189-11, puesto que ello implicaría violar la naturaleza y esencia de las reglas que gobiernan ese procedimiento y con ellos distanciarse del esquema dogmático de celeridad que comporta dicha legislación como preservación de proceso de expropiación expedito; en ese tenor procede descartar el medio que se examina, bajo la

noción de actuaciones nuevas en casación que la sanciona con la inadmisión, diferente hubiese sido el razonamiento si en el curso del proceso la parte que recurre la sentencia de adjudicación no pudo ejercer defensa por haberse cometido violaciones de orden constitucional, en esas circunstancias si es posible invocarla por primera vez en casación por haberse encontrado en impedimento de plantearla en la etapa correspondiente, lo que no ocurrió en la especie, donde la parte recurrente no demostró la existencia de irregularidades en las notificaciones de los actos procesales del embargo, de manera que se deriva que tuvo la oportunidad de defenderse y plantear sus cuestionamientos, razón por lo que no fueron violadas las garantías procesales. En virtud de lo anterior procede declarar inadmisibles el medio analizado, y con ello rechazar el recurso de casación que nos ocupa.

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; y la Ley núm. 189-2011 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Life Sporte E.I.R.L., contra la sentencia civil núm. 1072-2016-SEEN-00242, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, en fecha 12 de mayo de 2016, cuyo dispositivo aparece copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Lcdos. Gregorio Sánchez Luperón, Manuel Pérez Torres y Juan Alexis Méndez Dechamps, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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)