

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 268

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 4 de septiembre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Constructora Litasa, S. A.

Abogado: Lic. Héctor B. Estrella García.

Recurrido: Banco Popular Dominicano, C. por A.

Abogados: Licdos. José Manuel Batlle Pérez y Juan Alejandro Agosta Rivas.

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

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Constructora Litasa, S. A., organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social ubicado en la calle Indira Gandhi núm. 4, sector Cuesta Brava, de esta ciudad; y la señora Casiodora Cristina Álvarez Rodríguez, quien actúa por sí y en calidad de representante de la razón social antes descrita, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0138639-9, domiciliado y residente en esta ciudad; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial, al Lcdo. Héctor B. Estrella García, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0187915-3, con estudio profesional abierto en la avenida Abraham Lincoln núm. 456, local 27, plaza Lincoln, de esta ciudad.

En el presente recurso figura como parte recurrida Banco Popular Dominicano, C. por A., Banco Múltiple, entidad de intermediación financiera organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social ubicado en la avenida John F. Kennedy, esquina avenida Máximo Gómez, torre Popular, de esta ciudad, debidamente representada por su gerente del departamento de normalización legal y su gerente del departamento división apoderamiento y gestión legal externo, María del Carmen Espinosa y Harally Elayne López Lizardo, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 008-0021896-8 y 001-0929370-4, respectivamente, domiciliadas y residentes en esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales, a los Lcdos. José Manuel Batlle Pérez y Juan Alejandro Agosta Rivas, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1694129-5 y 022-0015462-9, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Lope de Vega, ensanche Naco, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 1220, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional en fecha 4 de septiembre de 2012, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Observada la regularidad del procedimiento y transcurrido el tiempo establecido por la ley sin que se hayan presentado licitadores, declara al persigiente, entidad BANCO POPULAR DOMINICANO, C. POR A., BANCO MÚLTIPLE, adjudicatario del inmueble subastado, consistente en: ÚNICO: "Solar No. 33, manzana 3077, del Distrito Catastral No. 1, que tiene una superficie de 629.02 metros cuadrados, matrícula No. 0100046106, ubicado en el Distrito Nacional, y está limitado al Norte, modulo No. 04; al Este, Solar No. 34; al Sur, Paso de Peatón; y al Oeste, Solar No. 32"; por la suma de SIETE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS DOMINICANOS CON SETENTA Y UN CENTAVOS (RD\$7,184,134.71), precio de la primera puja para el inmueble, más la suma de SESENTA Y OCHO MIL CIENTO CUATRO PESOS DOMINICANOS CON NOVENTA CENTAVOS (RD\$68,104.90), por concepto de gastos y honorarios. SEGUNDO: ORDENA a los embargados, entidad CONSTRUCTORA LITASA, S. A., y la señora CASIODORA CRISTINA ÁLVAREZ RODRÍGUEZ, abandonar la posesión del inmueble adjudicado, tan pronto se le notifique la presente sentencia, la cual es ejecutoria tanto en su contra, como en contra de cualquier persona que, a cualquier título, se encuentre ocupando del inmueble adjudicado, por mandato expreso de la ley. TERCERO: COMISIONA al ministerial Pedro de Jesús Chevalier, Alguacil de Estrados de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 14 de marzo de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 30 de enero de 2014, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 20 de mayo de 2014, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 21 de noviembre de 2018 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 ninguna de las partes compareció, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia médica.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Constructora Litasa, S. A. y Casiodora Cristina Álvarez, y como parte recurrida Banco Popular Dominicano, C. por A., Banco Múltiple. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: a) que el Banco Popular Dominicano, C. por A., Banco Múltiple inició un procedimiento de embargo inmobiliario en perjuicio de Constructora Litasa, S. A. y Casiodora Cristina Álvarez Rodríguez, al tenor de la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola; b) que dicho procedimiento culminó con la sentencia núm. 1220, de fecha 4 de septiembre de 2012, al tenor de la cual se rechazó un incidente de sobreseimiento propuesto en la audiencia de la subasta y

se declaró adjudicatario al Banco Popular Dominicano, C. por A., Banco Múltiple; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Atendiendo a un correcto orden procesal, antes de ponderar el recurso de casación que nos ocupa es preciso examinar en primer lugar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida, debido a su carácter perentorio. En esencia, dicha parte alega que el presente recurso es inadmisibile, en razón que la decisión impugnada es una sentencia de adjudicación que no decidió sobre incidente alguno, por lo que no es susceptible de ninguna vía de recurso, tal como lo ha establecido la jurisprudencia y la ley.

Ha sido juzgado que en los casos del embargo inmobiliario regido por el derecho común y aquel al tenor de la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola, la vía procedente para impugnar una sentencia de adjudicación resultante de un procedimiento de venta en pública subasta se encuentra determinada por la naturaleza del fallo que adopte el juez del embargo. En ese sentido, cuando la decisión de adjudicación se limita a reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones y hacer constar la transferencia en provecho del adjudicatario del derecho de propiedad del inmueble subastado sin decidir sobre contestaciones o litigio alguno, la doctrina jurisprudencial imperante establece que más que una verdadera sentencia constituye un acto de administración judicial o acta de la subasta y de la adjudicación, la cual no es susceptible de los recursos instituidos por la ley, sino de una acción principal en nulidad. En cambio, cuando en la sentencia de adjudicación mediante la cual el juez del embargo da acta de la transferencia del derecho de propiedad, se dirimen, además, contestaciones de naturaleza incidental, la decisión dictada en esas condiciones adquiere el carácter de un verdadero acto jurisdiccional sujeto a los recursos establecidos por el legislador .

A la luz del artículo 148 de la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola, debe entenderse que tanto la decisión que concierne a contestaciones en ocasión del procedimiento que instituye dicha ley, así como la de adjudicación no son susceptibles de ser impugnada por la vía de la apelación. Por tanto, cuando la sentencia de adjudicación en esta materia no decida incidentes la vía procesalmente correcta es la acción principal en nulidad. No obstante, para el caso en que dicha sentencia no se limite a la adjudicación, sino que decidiere sobre contestaciones incidentales, será susceptible del recurso extraordinario de la casación, debido a la aplicación extensiva del texto legal mencionado . En la especie, se trata de una sentencia de adjudicación que, antes de ordenar la venta en pública subasta, rechazó una solicitud de sobreseimiento, por lo que procede rechazar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la presente sentencia.

La parte recurrente invoca como único medio la violación de los artículos 68 y 69 de la Constitución dominicana y los artículos 115, 116, 117 y 118 de la Ley núm. 834 de 1978. Alega que el tribunal a quo transgredió dichos textos legales al ordenar la venta en pública subasta del inmueble embargado el mismo día en que fue leída la sentencia incidental sin considerar que dicha decisión le debía ser notificada a los embargados para que tuvieran la facultad de ejercer el recurso que la ley pone a su alcance, violándoles sus derechos fundamentales y adjetivos. Sostiene que el tribunal a quo en aras de garantizar una tutela judicial efectiva, estaba en el deber de comprobar si la sentencia sobre los incidentes había sido objeto de recurso, máxime cuando el tribunal del embargo no conoció el fondo de dichas demandas, pues entendió de forma errada que fueron interpuestas sin cumplir con el plazo establecido por el artículo 729 del

## Código de Procedimiento Civil.

La parte recurrida plantea que sea rechazado el recurso de casación y en defensa de la sentencia impugnada sostiene lo siguiente: a) que dicha decisión no violentó el derecho de defensa de la parte recurrente; b) que tratándose de un procedimiento de embargo inmobiliario regido por la Ley núm. 6186, no se hace necesaria la notificación de la sentencia que decide sobre las demandas incidentales, ya que no son recurribles en apelación; c) que las recurrentes tomaron conocimiento de la sentencia sobre incidente lo cual se advierte en la decisión de adjudicación; d) que el fallo del tribunal a quo cumple con las formalidades de la ley y de ella no se desprende la existencia de ningún error grosero que pueda dar lugar a su revocación, ni violación a la ley que amerite su anulación.

El tribunal de primera instancia declaró adjudicatario a la parte recurrida y sustentó la motivación que se transcribe a continuación:

“que en la especie, a falta de haberse presentado licitadores a la audiencia de pregones celebrada por este tribunal, en fecha 22 de agosto de 2012, a pesar de haber transcurrido más de tres minutos después de anunciada la subasta, entendemos que procede acoger las conclusiones de la parte persiguiendo, entidad Banco Popular Dominicano, C. por A., Banco Múltiple, y en consecuencia, declara a éste adjudicatario del inmueble subastado, por el precio de la primera puja, RD\$7,184,134.71, toda vez que se han cumplido con todos los requisitos establecidos por la ley para admitir un procedimiento de venta en pública subasta y, en ausencia de puja ulterior, procede expedir la sentencia de adjudicación”.

Es preciso puntualizar que aunque esta Sala es de criterio que la vía de la casación es la forma de impugnar la sentencia de adjudicación que resuelva incidentes dictada en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario al tenor de la Ley núm. 6186, 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. No obstante, el ejercicio de la tutela a propósito de la casación no puede ser extensivo a cuestiones que la parte interesada pudo haber invocado en el curso del proceso que ocupa nuestra atención y la misma naturaleza que reviste la materia del embargo inmobiliario y las etapas que le son propias tanto para cuestionar los actos que conforman su estructura y las normas que conciernen al desarrollo propio de la subasta, con sus respectivas delimitaciones y esferas de actuación. En ese orden, el juicio o examen de legalidad del fallo impugnado se encuentra delimitado en la forma que se expone prudentemente, dada la naturaleza especial que reviste dicho procedimiento y el propio sentido de la casación.

Lo expuesto se debe a que el artículo 148 de la misma Ley núm. 6186, instituye expresamente que cualquier contestación contra el procedimiento de embargo inmobiliario debe ser planteado ante el tribunal apoderado del embargo, quien procederá como en materia sumaria, sin que se detenga el procedimiento de adjudicación. 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 tribunal del embargo puedan invocarse en el recurso de casación dirigido contra la sentencia de adjudicación.

Cabe destacar que si bien todo procedimiento de embargo inmobiliario reviste de 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 persigiente, 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 .

En el ámbito de las regulaciones procesales que aplican a la materia objeto de juicio, resulta que la admisibilidad de los medios de casación en que se funda este recurso está sujeta a que estén dirigidos contra la sentencia impugnada, que se trate de medios expresa o implícitamente propuestos en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión recurrida, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público y que se refieran a aspectos determinantes de la decisión.

Según se deriva de lo expuesto precedentemente, en esta materia también tiene aplicación el criterio jurisprudencial inveterado en el sentido de que 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 a aquellas relativas a vicios cometidos al momento de procederse a la subasta o a incidentes propuestos en dicha audiencia de venta, 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.

Conforme al análisis efectuado, el rol de la casación tiene como propósito hacer un ejercicio de legalidad sobre la decisión y determinar si la parte con derecho a tutela judicial que no pudo defenderse por las vías ordinarias de los incidentes tuvo como gravitación en su contra que no fue legalmente puesto en causa y que se transgrediese el derecho de defensa de quienes por disposición de la ley debieron ser llamados al proceso; de apartarse la sentencia de adjudicación de estos valores y garantías procesales implicaría un quebrantamiento al debido proceso y la tutela judicial efectiva, cuestiones que revisten rango constitucional.

En contexto de lo expresado, 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 concretamente juzgado en esta ocasión resulta que de la revisión integral de la sentencia de adjudicación recurrida se advierte que la parte embargada planteó una pretensión incidental en la audiencia fijada para la subasta tendente al sobreseimiento del procedimiento, sustentada en que otro tribunal estaba conociendo de una demanda que guardaba estrecha relación con el procedimiento de embargo, pues mediante dicha acción pretendían que se conociera el crédito y determinar si el Banco Popular Dominicano, C. por A. había pagado la póliza de seguros. Pedimento que fue rechazado por el tribunal del embargo y a

que no se aportó ninguna documentación que demostrara la veracidad de dicho alegato. No obstante, se advierte que la parte embargada no propuso ninguna pretensión incidental fundamentándose en que la sentencia que decidió las demandas incidentales no había sido notificada lo que, a su juicio, impedía la continuación de la subasta.

Es evidente que la normativa constitucional no fue transgredida en perjuicio de la recurrente en tanto que esta acudió a las audiencias celebradas, debidamente representada y no planteó las incidencias ahora propuestas en ocasión de este recurso de casación; juzgando el tribunal apoderado del embargo la solicitud de sobreseimiento y verificando la correcta realización de los actos procesales sin que le fuera invocada alguna otra irregularidad de la normativa contenida en los artículos 68 y 69 de la Constitución dominicana y 115, 116, 117 y 118 de la Ley núm. 834 de 1978, convocadas como vicio casacional. En consecuencia, los argumentos que sustentan el medio de casación examinado resultan inoperantes en razón de que se refieren a irregularidades no invocadas ni juzgadas en la audiencia fijada para la subasta por el tribunal apoderado del embargo, por lo que procede desestimarlos y, por lo tanto, rechazar el presente recurso de casación.

Procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido los litigantes, respectivamente, en algunos puntos de sus conclusiones, al tenor del artículo 65, numeral 1 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.

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, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726, 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; el artículo 148 de la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Constructora Litasa, S. A. y Casiodora Cristina Álvarez Rodríguez, contra la sentencia civil núm. 1220, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional en fecha 4 de septiembre de 2012, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales entre las partes.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, 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)