
Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 10 de agosto de 2017.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Juan Rafael Gutiérrez Burgos y Lucila Altagracia Ovalles Cordero.
Abogado:	Lic. Carlos Confesor Cabrera.
Recurrido:	Banco Dominicano del Progreso, S. A.
Abogados:	Dr. Julio Cury y Lic. Luis Calcaño.

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 Justiniano Montero Montero, presidente en funciones, 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 **11 de diciembre 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 Juan Rafael Gutiérrez Burgos y Lucila Altagracia Ovalles Cordero, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 054-0023540-3 y 001-0199884-7, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Amalfi núm. 2, urbanización Italia, sector Villa Far, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, debidamente representado por el Lcdo. Carlos Confesor Cabrera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0064509-8, con estudio profesional abierto en la calle Rosario núm. 82, de la ciudad y municipio de Moca, provincia Espaillat, y domicilio *ad hoc* en la avenida Independencia núm. 348, casi esquina avenida Italia, Plaza Independencia, *suite* núm. 6, segundo nivel, sector Honduras, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Banco Dominicano del Progreso, S. A., entidad de intermediación financiera legalmente constituida, titular del registro nacional de contribuyente núm. 1-01-04359-8, con domicilio social en la avenida John F. Kennedy núm. 3, Miraflores, de esta ciudad, debidamente representada por Lizamna Mercedes Alcántara Baurdier, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0329718-4, del mismo domiciliado y residencia; quien tiene como abogados apoderados especiales al Dr. Julio Cury y al Lcdo. Luis Calcaño, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-0061872-7 y 224-0057838-5, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida AbrahamLincoln núm. 305, esquina Sarasota, edificio Jottin Cury, sector La Julia, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 549-2017-SENT-01167, dictada en fecha 10 de agosto de 2017, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *En vista de haber transcurrido los tres (03) minutos previsto en el artículo 161 de la ley 189-11 y no haberse presentado ningún licitador a la audiencia de venta en Pública Subasta, se declara desierta la venta y se declara adjudicatario al persigiente, Banco Dominicano del progreso, S. A., del inmueble descrito en el pliego de condiciones, sobre el inmueble identificado como: “sola 3, manzana 4432, del Distrito Catastral No. 1, con una extensión territorial de 210.000 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo de Guzmán, Santo Domingo, propiedad del señor Juan Rafael Gutiérrez Burgos.” Por la*

suma de Siete Millones Ochenta y Ocho Mil Novecientos Cincuenta Pesos Dominicanos con 81/100 (RD\$7,088,950.81), por el precio de la primera puja equivalente al monto adeudado; con arreglo a las disposiciones transcritas en el Pliego de Condiciones anexo a la presente sentencia; más la suma de Cuatrocientos Sesenta Mil Trescientos Veinticinco Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$460,325.00), equivalente al estado de gastos y honorarios aprobados por el tribunal. **SEGUNDO:** Ordena el desalojo inmediato del embargado Juan Rafael Gutiérrez Burgos, así como de cualquier otra persona que estuviese ocupando dicho inmueble no importa el título que invoque, en virtud de lo que establece 167 de la Ley 189-11. **TERCERO:** Ordena que la presente sentencia sea ejecutoria no obstante cualquier recurso, en virtud de lo que establece el artículo 167 de la ley 189-11. **CUARTO:** Comisiona al ministerial Iván Alexander García Fernández, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Distrito Nacional, para la notificación de la sentencia correspondiente.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 7 de noviembre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 6 de diciembre 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 12 de septiembre de 2019, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 16 de septiembre de 2020 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 ambas partes comparecieron, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Juan Rafael Gutiérrez Burgos y Lucila Altagracia Ovalles Cordero, y como parte recurrida Banco Dominicano del Progreso, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** que el Banco Dominicano del Progreso, S. A. inició un procedimiento de embargo inmobiliario en perjuicio de Juan Rafael Gutiérrez Burgos y Lucila Altagracia Ovalles Cordero, al tenor de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario y el Fideicomiso en la República Dominicana; **b)** que dicho procedimiento culminó con la sentencia núm. 549-2017-SENT-01167, de fecha 10 de agosto de 2017, declarando adjudicatario al Banco Dominicano del Progreso, S. A.; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** desnaturalización de los hechos; **segundo:** mala apreciación de los hechos e incorrecta aplicación del derecho; **tercero:** insuficiencia de motivos; **cuarto:** violación del debido proceso y del derecho de defensa.

La parte recurrente en su primer medio alega que el tribunal del embargo ponderó que los recurrentes cumplieron con todas las formalidades previstas en la ley, entre ellas, el pago del monto adeudado, el cual no fue aceptado por el abogado de la institución bancaria, Banco Dominicano del Progreso, S. A., en lo concerniente a los honorarios.

La parte recurrida plantea que sea rechazado el recurso de casación y en defensa de la sentencia impugnada sostiene lo siguiente: a) que no obra en el expediente una oferta real de pago ni por fracción de lo adeudado ni por la totalidad; que estas son solo argumentaciones no sustentadas en pruebas; b) que esta Corte de Casación no es un tercer grado de jurisdicción, por lo que el argumento del pago total de la deuda es una cuestión que compete examinar y dirimir únicamente a los jueces de fondo; c) que el memorial de casación carece de motivaciones, ya que no explican en qué consiste la violación a la ley ni en

qué parte de la sentencia se ha verificado; que el desarrollo de los agravios en casación es una formalidad sustancial.

El tribunal de primera instancia declaró adjudicatario a la parte recurrida, sustentando los motivos que se transcriben a continuación:

“Que en la especie han sido cubiertas todas las formalidades de Ley 189-11 y procede ordenar la venta en pública subasta de los inmuebles siguientes: “solar 3, manzana 4432, del Distrito Catastral No. 1, con una extensión territorial de 210.000 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo de Guzmán, Santo Domingo, propiedad del señor Juan Rafael Gutiérrez Burgos.” Por la suma de Siete Millones Ochenta y Ocho Mil Novecientos Cincuenta Pesos Dominicanos con 81/100 (RD\$7,088,950.81), por el precio de la primera puja equivalente al monto adeudado; con arreglo a las disposiciones transcritas en el Pliego de Condiciones anexo a la presente sentencia; más la suma de Cuatrocientos Sesenta y Seis Mil Trescientos Veinticinco Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$466,325.00), equivalente al estado de gastos y honorarios aprobados por el tribunal. Que en la especie no ha habido licitadores por lo que procede, de conformidad con el artículo 161 de la ley 189-11, adjudicar el inmueble descrito en cabeza de esta sentencia al persigiente, en ejecución de la garantía de su crédito.”

Tal como se explica precedentemente la situación que nos ocupa versa sobre un recurso de casación en materia de embargo inmobiliario especial regido por la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso. En ese sentido, conviene destacar que esta es la única vía recursoria habilitada, sin importar que la sentencia de adjudicación que haya intervenido juzgue o no situaciones incidentales producidas el día de la subasta, de conformidad con el artículo 167 de la referida legislación.

En el contexto normativo, su regulación dogmática y procesal se limita a establecer 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 concretar el significado, 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.

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. 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.

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 en el recurso de casación dirigido contra la sentencia de adjudicación.

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.

Adicionalmente, 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.

Por tanto, es evidente que en este ámbito 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 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.

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 que no pudo defenderse por las vías 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. Con relación al caso concreto juzgado en esta ocasión resulta que de la revisión integral de la sentencia de adjudicación recurrida se advierte que los embargados no plantearon ningún pedimento o pretensión incidental en la audiencia fijada para la subasta fundamentándose en que habían saldado el monto total adeudado, 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 del persigiente 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 consecuencia, los argumentos que sustentan el medio de casación examinado resultan inoperantes en razón de que se refieren a situaciones procesales no invocadas ni juzgadas en la audiencia fijada para la subasta por el tribunal apoderado del embargo, por lo que procede desestimar el medio objeto de examen.

La parte recurrente en su segundo medio alega que el tribunal del embargo realizó una incorrecta apreciación del derecho cuando consideró que el ejercicio de un derecho puede dar lugar a daños y perjuicios. La situación expuesta manifiesta que los argumentos esgrimidos no están dirigidos en contra de la decisión impugnada, puesto que se trata de una sentencia mediante la cual se declara adjudicataria a la parte recurrida, escenario en el cual no se valoró ninguna pretensión tendente a la reparación de daños y perjuicios. Por tanto, esta Corte de Casación advierte que se tratan de denuncias inoperantes, ya que los vicios invocados deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso, lo cual no ocurre en la especie. En consecuencia, procede declarar inadmisibles los medios examinados.

La parte recurrente en su tercer medio invoca que los motivos expuestos no son suficientes, para que esta Primera Sala pueda establecer si el derecho fue bien o mal aplicado en el caso de que se trata.

En cuanto a la falta de motivos, es preciso señalar que con relación a la naturaleza de las decisiones de adjudicación adoptadas por los órganos jurisdiccionales en ocasión de un embargo inmobiliario, esta Sala es de criterio que nos encontramos en presencia de un procedimiento de administración de justicia, en el que la jurisdicción no decide un litigio contencioso entre las partes, sino que actúa como regente y supervisor de las actuaciones procesales realizadas; puesto que el fallo de adjudicación se limita a reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones, y a hacer constar la transferencia del derecho de propiedad del inmueble subastado en provecho de quien resulte adjudicatario -bajo los términos y régimen procesal del referido pliego de condiciones-, sin decidir contestaciones al tenor de la misma sentencia. En esas atenciones, la doctrina y la jurisprudencia imperante establecen que más que una verdadera sentencia, esta intervención constituye un acto de administración judicial. No obstante, deviene en un acto jurisdiccional, es decir, que reviste el estándar de una sentencia, cuando resuelve en la misma subasta alguna cuestión incidental que haya sido planteada el día en que se llevare a cabo la adjudicación.

En la materia que nos ocupa dicha decisión de adjudicación es siempre considerada un acto de administración contencioso, por el hecho de que la única vía habilitada es la casación, sin embargo, el estándar de motivaciones que conlleva no puede sobrepasar lo que es el régimen procesal propio de su regulación, es decir la cuestión que resuelve no es un diferendo, establecido en la forma que regula el derecho común, bajo las reglas de una demanda introductiva de instancia, puesto que son dos vertientes procesales diferentes.

De la revisión del fallo objetado se desprende que el tribunal *a quo*, después de reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones, y de transcribir lo sucedido en las audiencias celebradas en ocasión del procedimiento en cuestión, procedió a realizar sus consideraciones de lugar, cumpliendo con el requerimiento procesal que le es dable, pues hizo constar las motivaciones relativas a las disposiciones legales que rigieron la venta en pública subasta de que se trata, sin que se haya podido retener el déficit argumentativo invocado por la parte recurrente. Toda vez que realizó el ejercicio de fundamentación propio de la naturaleza de este tipo de decisiones, permitiéndole a esta jurisdicción de casación realizar el correspondiente juicio de legalidad, sin que se haya advertido violación alguna a las reglas del debido proceso y la tutela judicial efectiva que consagra nuestro régimen procesal, siendo preciso igualmente indicar que cada tipo de sentencia en el ámbito de nuestro sistema jurídico tiene su régimen de elaboración que le es propio y no puede hacerse un ejercicio de artificio más allá de lo que es su contexto normativo. En consecuencia, no se advierte el vicio invocado, razón por la que procede rechazar el medio examinado.

La parte recurrente en su cuarto medio alega que la sentencia impugnada fue dictada en violación al artículo 8 inciso J de la Constitución dominicana, que instituye el debido proceso, el cual dispone que *“Nadie podrá ser juzgado sin haber sido oído o debidamente citado ni sin observancia de los procedimientos que establezca la ley para asegurar un juicio imparcial y el ejercicio del derecho de defensa”*; que los documentos depositados ante esta Corte de Casación permiten ponderar los hechos conforme al derecho y dictar una sentencia en apego a la ley a favor de los recurrentes.

Es preciso señalar que la disposición constitucional invocada por la parte recurrente corresponde a la Constitución de 2002 y no a la Carta Magna vigente en la actualidad, que es la proclamada en fecha 13 de junio de 2015. No obstante, las garantías del texto constitucional denunciado están contenidas en el artículo 69 de la Constitución de 2015, el cual consagra la tutela judicial efectiva y el debido proceso. En esas atenciones, la violación invocada será valorada conforme a esta última disposición constitucional.

El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal del embargo estableció que estaba en el deber de darle fiel cumplimiento a las disposiciones del debido proceso y la tutela judicial efectiva, en virtud de las disposiciones constitucionales de los artículos 68 y 69. Asimismo, dispuso que en la especie habían sido cubiertas todas las formalidades de la Ley núm. 189-11, por lo que procedió a

ordenar la venta en pública subasta del inmueble embargado, verificando la correcta realización de los actos procesales sin que le fuera invocada alguna irregularidad que implicara una transgresión al debido proceso. En esas atenciones, contrario a lo invocado por la parte recurrente, no fue aportada a esta Corte de Casación ninguna documentación que acredite que las reglas que conciernen al debido proceso fueron vulneradas. Por tanto, a juicio de este tribunal el estándar del debido proceso propio de la materia que regula el procedimiento especial de expropiación establecido en la Ley núm. 189-11, fue debidamente observado por el tribunal del embargo. En consecuencia, procede desestimar el medio objeto de examen y rechazar el presente recurso de casación.

Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones, conforme al artículo 65 de la Ley núm. 3726 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, 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; la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario y el Fideicomiso en la República Dominicana:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Juan Rafael Gutiérrez Burgos y Lucila Altagracia Ovalles Cordero, contra la sentencia civil núm. 549-2017-SSENT-01167, dictada en fecha 10 de agosto de 2017, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia de Santo Domingo, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho del Dr. Julio Cury y del Lcdo. Luis Calcaño, abogados de la parte recurrida que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: 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.