

---

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Cristóbal, del 4 de noviembre de 2014.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Joaquín Esteban Noboa y Carmen C. Luz del Alba Castellanos.
Abogados:	Dres. Carlos B. Jerez y Santiago Díaz Matos.
Recurrido:	Banco Agrícola de la República Dominicana.
Abogados:	Licdos. Jorge Luis Martínez Bido, Argely Báez Betances y Licda. Lisette Teresa de Jesús Peña Betances.

*Juez ponente: Mag. Napoleón R. Estévez Lavandier.*

#### **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, en funciones de presidente, 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.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia.

Sobre el recurso de casación interpuesto por Joaquín Esteban Noboa y Carmen C. Luz del Alba Castellanos, dominicanos, mayores, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0148945-8 y 001-0148817-9, domiciliados y residentes en la calle C # 5, sector Ciudad Agraria, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo; quienes tienen como abogados constituidos a los Dres. Carlos B. Jerez y Santiago Díaz Matos, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-1360210-6, con estudio profesional abierto en la calle 39 Este, esquina calle Josefa Brea # 64, ensanche Luperón, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

En este proceso figura como parte recurrida el Banco Agrícola de la República Dominicana, institución autónoma del Estado dominicano, regida de conformidad con la Ley 6186 de 1963, de Fomento Agrícola, con domicilio y oficina principal en la av. George Washington # 601, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, representada por Carlos Antonio Segura Foster, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0528078-8, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Jorge Luis Martínez Bido, Argely Báez Betances y Lisette Teresa de Jesús Peña Betances, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 402-2004769-6; 223-0023654-8 y 001-0244113-6, respectivamente, con estudio en común abierto en la av. George Washington # 601, primera planta, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

Contra la sentencia núm. 00777-2014, dictada el 4 de noviembre de 2014, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: Se declara a la persiguiente BANCO AGRICOLA DE LA REPÚBLICA DOMINICANA, adjudicatario del inmueble objeto del presente procedimiento de embargo inmobiliario, consistente en: "UNA PORCIÓN DE TERRENO DENTRO DE LA PARCELA NO. 1-B, DEL D. C. NO. 13, DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL, CON UNA EXTENSION SUPERFICIAL DE: 6,704.00 MTS<sup>2</sup>; DENTRO DE LOS LINDEROS

SIGUIENTES: AL NORTE: PARCELA NO. 1-B REF.; AL ESTE: PARCELA NO. 1-B-REF. Y UN ARROYO AL SUR: CAMINO, PARCELA 1-B REF., SUB-DIVISION 3 AL OESTE: JUAN SORIANO, AMPARADA POR EL CERTIFICADO DE TITULO NO. 6410, (DUPLICADO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO), EXPEDIDA A FAVOR DEL BANCO AGRICOLA DE LA REPUBLICA DOMINICANA, por la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS CON 33/100 (RD\$1,897,720.33) que es el monto de la primera puja aprobada por este tribunal, mas los gastos y honorarios por la suma de QUINCE MIL PESOS ORO DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$15,000.00), luego de habersele dado cumplimiento a las formalidades del Pliego de Cláusulas y Condiciones depositado en fecha 02 de Septiembre del año 2014, y no haberse presentado licitador alguno a hacer posturas al pliego antes mencionado; SEGUNDO: Se ordena a las partes embargadas JOAQUIN ESTEBAN NOBOA Y CARMEN C. LUZ DEL CASTELLANOS, abandonar la posesión del Indicado Inmueble, tan pronto como le sea notificada la presente sentencia, la cual se declara ejecutoria contra cualquier persona que a cualquier título lo estuviere ocupando; TERCERO: Se comisiona al ministerial DIOMEDES CASTILLO MORETA, alguacil de Estrados de este Tribunal, para la notificación de la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan: a) memorial de casación depositado en fecha 14 de agosto de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa depositado en fecha 26 de agosto de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) dictamen del Procurador General de la República, de fecha 31 de octubre de 2019, donde expresa que procede rechazar el recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta sala en fecha 20 de julio de 2020 celebró audiencia para conocer del presente 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; con la comparecencia de los abogados de las partes; quedando el expediente en estado de fallo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura Joaquín Esteban Noboa y Carmen C. Luz del Alba Castellanos, parte recurrente; y como parte recurrida el Banco Agrícola de la República Dominicana. Este litigio se originó en ocasión de un proceso de embargo inmobiliario y venta en pública subasta, seguido al tenor de la Ley 6186 de 1963, iniciado por el ahora recurrido contra la actual parte recurrente, concluido mediante sentencia núm. 00777-2014, dictada el 4 de noviembre de 2014, que adjudicó a la parte ahora recurrida el inmueble denominado como una porción de terreno dentro de la parcela núm. 1-B, del D. C. núm. 13, del municipio de San Cristóbal, con una extensión superficial de: 6,704.00 mts<sup>2</sup>; dentro de los linderos siguientes: al norte: parcela núm. 1-B-Ref.; al este: parcela núm. 1-B-Ref., y un arroyo al sur: camino, parcela 1-B-Ref., subdivisión 3 al oeste: Juan Soriano, amparada por el Certificado de Título núm. 6410, decisión ahora impugnada en casación.

Por su carácter perentorio procede ponderar, en primer término, el pedimento incidental planteado por la parte recurrida en su memorial de defensa, en el sentido de que se declare inadmisibile el presente recurso de casación, fundamentado en que la sentencia de adjudicación analizada no es pasible de ser recurrida.

El estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, revela: 1) que la misma es el resultado de un procedimiento de embargo inmobiliario seguido por el Banco Agrícola de la República Dominicana, en virtud de la Ley 6186 de 1963, contra Joaquín Esteban Noboa y Carmen C. Luz del Alba Castellanos; 2) que el día fijado para la audiencia de pregones para la venta en pública subasta, la parte persiguierte solicitó al tribunal que se procediera a la subasta y adjudicación del inmueble embargado, y que en caso de ausencia de licitadores declare como adjudicatario a la parte persiguierte.

La naturaleza que se atribuye a la sentencia de adjudicación, surgida sin contestaciones el día de la subasta, es aquella de un proceso verbal, un acto de administración judicial o un contrato judicial que constatará la transferencia del derecho de propiedad del inmueble embargado al adjudicatario,

equivalente a una venta judicial, realizada en atribución graciosa por el juez del embargo que se limita a tutelar los derechos de las partes y que se respete el debido proceso que rige la ejecución forzosa, conforme las disposiciones del Código de Procedimiento Civil o las leyes especiales, según sea el caso.

En consecuencia, la sentencia de adjudicación con que culmina un procedimiento de embargo inmobiliario, que no resuelve incidentes, es una decisión de carácter puramente administrativo, que no es susceptible de recurso alguno, sino de una acción principal en nulidad, cuyo éxito dependerá de que se establezca y pruebe que un vicio de forma se ha cometido durante el proceso de venta en pública subasta.

Como se advierte, en la especie se trata de un recurso de casación interpuesto contra una sentencia de adjudicación por causa de embargo inmobiliario, cuya audiencia de pregones se desarrolló sin controversia alguna, como consta en su contenido, por tanto, encontrándose desprovista del carácter contencioso que la convierta en un verdadero acto jurisdiccional en el sentido estricto del término, el cual solo se adquiere cuando la sentencia de adjudicación, que es aquella dictada el día de la subasta, a la vez que constata la adjudicación resuelve o decide en la misma sentencia alguna contestación litigiosa.

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia juzga como principio general, que para impugnar una decisión de adjudicación resultante de un procedimiento de venta en pública subasta por embargo inmobiliario, regido por el procedimiento ordinario establecido en el Código de Procedimiento Civil o por el procedimiento de embargo inmobiliario —primero en ser denominado abreviado— consagrado en la Ley 6186 de 1963, sobre Fomento Agrícola, su admisibilidad está determinada por la naturaleza de la decisión que adopte el juez del embargo: cuando la decisión 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 del adjudicatario, sin resolver ninguna controversia o contestación, la decisión no será susceptible de las vías de recursos, sino solo de una acción principal en nulidad. Excepcionalmente, en el estado actual de nuestro derecho solo pueden ser recurridas en casación, sin interesar que resuelvan o no incidentes, las sentencias de adjudicación dictadas en ocasión del proceso llevado al tenor de la Ley 189 de 2011 —también llamado abreviado—, pues así lo dispone su art. 167 al prohibir acción principal en nulidad en su contra.

En razón de todo lo antes expuesto, una vez comprobado que mediante la sentencia de adjudicación inmobiliaria impugnada en el caso ocurrente no se estatuyó sobre incidentes o contestación alguna formulada el día de la subasta, sino que se limitó a reproducir el pliego de condiciones que rigió la venta en pública subasta, procede declarar inadmisibile el presente recurso de casación, sin necesidad de examinar los medios de casación planteados por la parte recurrente.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

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; art. 65 Ley 3726 de 1953; art. 167 Ley 189 de 2011.

## **FALLA**

**PRIMERO:** DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por Joaquín Esteban Noboa y Carmen C. Luz del Alba Castellanos, contra la sentencia núm. 00777-2014, dictada el 4 de noviembre de 2014, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, por los motivos antes expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente Joaquín Esteban Noboa y Carmen C. Luz del Alba Castellanos, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho de los Lcdo. Jorge Luis Martínez Bido, Argely Báez Betances y Lisette Teresa de Jesús Peña Betances, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado.

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.