

---

Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 9 de junio de 2016.

Materia: Civil.

Recurrentes: Alba Nelly Made Seri y Juan Carlos García.

Abogado: Lic. Francisco Alberto Made Seri.

Recurrido: Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (Alnap).

Abogados: Licdos. Rafael R. Dickson Morales, Gilbert A. Suero Abreu y Rolando de Peña García.

*Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.*

#### *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:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Alba Nelly Made Seri y Juan Carlos García, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores del pasaporte 004129400-07 y de la cédula núm. 001-1386760-0, domiciliados y residentes en el 1320 NW116 St, Miami, Florida, Estados Unidos de Norteamérica, quienes tienen como abogado constituido a Francisco Alberto Made Seri, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1412602-2, con estudio profesional abierto en la calle 24, núm. 81, sector Lotes y Servicios, apartamento 81, Sábana Perdida, municipio Santo Domingo Norte de la provincia de Santo Domingo.

En este proceso figura como parte recurrida, Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (Alnap), institución constituida y organizada de conformidad con la Ley núm. 5897, del 14 de mayo de 1962, RNC núm. 1-01-01352-4, con domicilio principal en la avenida 27 de Febrero, núm. 218, ensanche El Vergel, de esta ciudad, debidamente representada por su vicepresidente legal, Dra. Estela M. Sánchez Mejía, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0100378-8, domiciliada y residente en esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos a los licenciados Rafael R. Dickson Morales, Gilbert A. Suero Abreu y Rolando de Peña García, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1339882-0, 001-1297444-9 y 001-1840264-3, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la avenida Sarasota núm. 39, Torre Sarasota Center, segundo piso, suite 210, sector Bella Vista de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 594-2016, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia de Santo Domingo, en fecha 9 de junio de 2016, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**“PRIMERO:** *En vista de haber transcurrido los tres (3) minutos establecidos en la Ley 189-11 y no haberse presentado ningún licitador a la audiencia se declara desierta la venta y se declara adjudicatario del inmueble embargado a la parte persiguiendo la ASOCIACIÓN LA NACIONAL DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA (ALNAP), de los inmuebles descritos en el Pliego de Condiciones, identificado como: “Unidad funcional J-1A, identificada como 309433244200: J-1A, matrícula No. 0100004067, del*

*condominio María Cristina II, ubicado en Santo Domingo Oeste, Santo Domingo, inmueble que tiene una extensión superficial de setenta y nueve metros cuadrados con veintidós decímetros cuadrados (79.22 MTS<sup>2</sup>), y las mejoras edificadas sobre la misma”; propiedad de los señores ALBA NELLY MADE SERI y JUAN CARLOS GARCÍA por la suma de un millón seiscientos cincuenta y un mil ochocientos nueve pesos con 94/100 centavos (RD\$1,651,809.94), capital adeudado más la suma de cuarenta y dos mil quinientos treinta y cinco pesos dominicanos con 45/100 centavos (RD\$42,535.45), equivalente al estado de gastos y honorarios liquidados. **SEGUNDO:** Ordena el desalojo inmediato de los embargados ALBA NELLY MADE SERI y JUAN CARLOS GARCÍA, del inmueble adjudicado, así como de cualquier persona que estuviese ocupando dicho inmueble no importa el título que invoque, en virtud del artículo 167 de la Ley 189-11. **TERCERO:** Ordena que la presente sentencia sea ejecutoria, no obstante, cualquier recurso que contra la misma se interponga. **CUARTO:** Se comisiona al ministerial Juan Rodríguez, alguacil ordinario de esta Sala, para la notificación de esta sentencia.”*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**A)** En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 1 de noviembre de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha de 30 de noviembre de 2016, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; c) la resolución núm. 2092-2019, dictada por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia en fecha 12 de junio de 2019 mediante la cual se excluyó a los recurrentes del derecho a presentar sus medios de defensa en la audiencia a celebrarse y d) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 1 de agosto de 2019, 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 11 de marzo 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 solo comparecieron los abogados de la parte recurrida, 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 núm. 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 PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como recurrentes, Alba Nelly Made Seri y Juan Carlos García y como recurrida, Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALNAP); del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica que la recurrida inició un procedimiento de embargo inmobiliario especial, regulado por la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, en perjuicio de los recurrentes y que en virtud de dicho procedimiento, el tribunal apoderado adjudicó el inmueble embargado a la persigiente mediante la sentencia hoy recurrida en casación.

Los recurrentes invocan los siguientes medios de casación: **primero:** violación al artículo 51 de la Constitución; **segundo:** Desnaturalización de los hechos.

En el desarrollo de su primer medio de casación, los recurrentes alegan que el tribunal *a quo* violó el artículo 51 de la Constitución que protege el derecho de propiedad porque a pesar de que su contrato de hipoteca fue suscrito en el 2009, se les aplicó de manera retroactiva el procedimiento de embargo inmobiliario establecido en la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso con la finalidad de desalojarlos rápidamente de la propiedad embargada.

La recurrida se defiende de dicho medio de casación, alegando, en síntesis, que en materia procesal la legislación es de aplicación inmediata por lo que no se ha violado el principio de irretroactividad de la ley ni el derecho de propiedad de los recurrentes.

En ese tenor, nuestro Tribunal Constitucional ha juzgado que los artículos 149 y siguientes de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, que regulan el procedimiento de

embargo inmobiliario especial instituido en la misma Ley, no vulneran el derecho a la propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución ni el principio de irretroactividad establecido en el artículo 110 de nuestra Carta Magna; en ese sentido, dicho órgano juzgó que los artículos 149 y siguientes de dicha Ley regulan el nuevo procedimiento de embargo inmobiliario y no el régimen de las hipotecas convencionales, los cuales constituyen figuras jurídicas autónomas e independientes, de suerte que la aplicación de dicho régimen de embargo a las ejecuciones sustentadas en hipotecas convencionales suscritas con anterioridad a esa Ley no vulnera el principio de irretroactividad, ya que este procedimiento no inicia con la hipoteca sino con la conversión del mandamiento de pago en embargo y su inscripción.

Asimismo, esta jurisdicción ha sostenido que: “La situación jurídica que se deriva de la suscripción de la hipoteca se encuentra en el ámbito del derecho sustantivo, por tanto, no se aplica la norma retroactivamente, como aduce la recurrente, en cambio, en cuanto a la ejecución, rige la ley que se encuentre vigente al momento de iniciarse la expropiación, puesto que constituye un ámbito procesal en el que rige el principio de que las normas procesales son de aplicación retroactiva”.

De esta manera, es evidente que, contrario a lo alegado, el tribunal *a quo* no violó el principio de irretroactividad de la norma ni el derecho de propiedad de los recurrentes al permitir y tutelar el embargo inmobiliario ejecutado al tenor de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso en virtud de una hipoteca convencional consentida antes de su entrada en vigencia, habida cuenta de que dicha norma solo rige en el contexto procesal de la ejecución y por lo tanto su aplicación temporal está determinada por la fecha en que se inició el procedimiento de embargo y no por la fecha en que se consintió la hipoteca y, en consecuencia, procede desestimar el medio de casación examinado.

En el desarrollo de su segundo medio de casación, los recurrentes alegan que todas y cada una de las notificaciones del procedimiento de embargo ejecutado por su contraparte fueron realizadas en un domicilio donde no había nadie, por lo que ellos no pudieron ejercer su derecho a la defensa.

La recurrida se defiende de dicho medio de casación alegando, en síntesis, que todos los actos del procedimiento de embargo fueron notificados en el lugar donde se encuentra el inmueble dado en garantía, donde los recibió la señora Carmen Iris Comas Seri, hermana y cuñada de los embargados y quien los representó en el contrato de compraventa y préstamo hipotecario ejecutado y además, los embargados eligieron domicilio en esa dirección en para todos los fines y consecuencias del aludido contrato, lo que evidencia que el procedimiento fue ejecutado en estricto apego a las formalidades establecidas en la ley.

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 atacar 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 efecto, cuando se trata de un procedimiento inmobiliario ordinario, regido exclusivamente por el Código de Procedimiento Civil, la sentencia de adjudicación nunca será recurrible directamente en casación ya que, conforme al criterio jurisprudencial constante, la vía procedente para impugnar una decisión de adjudicación resultante de un procedimiento de venta en pública subasta por embargo inmobiliario se encuentra determinada por la naturaleza de la decisión 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 en las cuales se cuestione la validez del embargo, 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 decisión 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, que en la materia tratada es el recurso de apelación.

Por otro lado, cuando se trata de un embargo inmobiliario abreviado, regido por la Ley 6186, sobre Fomento Agrícola, solo la sentencia de adjudicación en la que se decidan incidentes es recurrible en casación ya que conforme al criterio jurisprudencial más reciente de esta Sala, en este caso no está habilitado el recurso de apelación; en este sentido se ha juzgado que: “cuando la decisión de adjudicación es resultado de un embargo a la luz de la Ley núm. 6186, de fecha 12 de febrero de 1963, sobre Fomento Agrícola, por aplicación extensiva del artículo 148 de la referida norma, no es susceptible de ser impugnada por la vía de la apelación puesto que la vía procesalmente correcta es la acción directa en nulidad y, para el caso en que decidiere dicha sentencia de adjudicación sobre contestaciones en que se cuestione la validez del embargo, dicha sentencia será susceptible del recurso extraordinario de la casación”.

No obstante, 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 atacar 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.

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 sentencia atacada, 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 lo 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, en razón de que en nuestro país el embargo inmobiliario es un proceso que está normativamente organizado en etapas precluyentes, salvo que se trate de una irregularidad que haya vulnerado el derecho a la defensa de los recurrentes y les haya impedido plantear oportunamente sus incidencias al juez del embargo, como se alega en la especie.

De la revisión integral de la sentencia de adjudicación recurrida en la especie, así como los documentos a que ella se refiere se advierte lo siguiente: a) que el contrato de compra venta y préstamo hipotecario contentivo del crédito ejecutado fue suscrito por Carmen Iris Comas Seri en nombre de Alba Nelly Made Seri y Juan Carlos García, domiciliados y residentes en Estados Unidos de Norteamérica, en virtud del poder otorgado en fecha 30 de mayo de 2008 y que en la cláusula décimo séptima de dicho contrato, los compradores declararon que para la ejecución de ese contrato elegían domicilio en el apartamento J-1<sup>a</sup>, condominio María Cristina II, ubicado en la avenida Los Beisbolistas 301, Manoguayabo, Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo, es decir, donde se encuentra ubicado el inmueble embargado; b) que en esa dirección fueron notificados el mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario y la denuncia del aviso de venta con citación para comparecer a la subasta contenidos en los actos núms. 311-2016 y 455-2016, de fechas 14 de abril y 25 de mayo de 2016, ambos instrumentados por el ministerial Ronny Martínez Martínez, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, donde ambos actos fueron recibidos personalmente por Carmen Iris Comas Seri, en calidad de hermana de Alba Nelly Made Seri y cuñada de Juan Carlos García.

En la sentencia impugnada también constaque el tribunal *a quo* verificó la regularidad del procedimiento ejecutado por la recurrida, tras haber examinado los actos procesales y documentos pertinentes, entre ellos, el mandamiento de pago, la certificación de estado jurídico del inmueble, el pliego de condiciones, el certificado de registro de acreedor, la publicación de la subasta, la notificación del aviso de venta, el contrato de venta y préstamo hipotecario, entre otros; que los embargados no comparecieron a la audiencia fijada para la subasta, por lo que, el tribunal apoderado del embargo, tras escuchar los requerimientos de la persiguierte, procedió a dar apertura a la subasta 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, contrario a lo alegado, los actos del procedimiento ejecutado fueron notificados válidamente y recibidos por una persona con calidad legal, no evidenciándose ninguna irregularidad que impidiera a los recurrentes comparecer ante el juez apoderado del embargo y plantear cualquier

incidencia de su interés; en efecto, conforme ha sido juzgado por esta Corte de Casación, el procedimiento ejecutorio del embargo inmobiliario, como el atacado en nulidad en la especie, es de orden público y autónomo respecto a cualquier otro proceso, tiene por finalidad que los acreedores mediante la venta en pública subasta de los bienes inmuebles de su deudor obtengan la satisfacción de su crédito, al tiempo de proteger al deudor del despojo arbitrario e ilegal de sus bienes; que, en procura de evitar esto último, en protección de la parte embargada, el legislador persigue que el acto de mandamiento de pago sea notificado en la persona del deudor y embargado o en su domicilio, entendido este último como su domicilio real y, en su defecto, en el domicilio elegido en la convención suscrita por las partes, en miras de asegurar la efectividad de la notificación, así como de salvaguardar los derechos de las partes, como sucedió en la especie; en consecuencia, procede desestimar el medio examinado y, por consiguiente, 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; 149, 167 y 168 de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Alba Nelly Made Seri y Juan Carlos García contra la sentencia civil núm. 594-2016, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia de Santo Domingo, en fecha 9 de junio de 2016, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a Alba Nelly Made Seri y Juan Carlos García al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los abogados Rafael R. Dickson Morales, Gilbert A. Suero Abreu y Rolando de Peña García, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor 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.