
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 15 de diciembre de 2016.

Materia: Civil.

Recurrentes: José Ramón Castillo Álvarez y Daisy Elizabeth Dolores Rosa Vasallo.

Abogado: Lic. Víctor Santana A. Polanco.

Recurrido: B.G.C, Loan Solutions.

Abogados: Licdos. Euclides Garrido Corporán y Geral O. Melo Garrido.

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, 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.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 José Ramón Castillo Álvarez y Daisy Elizabeth Dolores Rosa Vasallo, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0270039-0 y 001-0371452-3, domiciliados en la calle Luis C. del Castillo, núm. 35, sector Villa Consuelo, de esta ciudad, quienes tienen como abogado constituido a Víctor Santana A. Polanco, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0718749-4, con estudio profesional abierto en la calle Hermanas Roques Martínez, esquina calle 2, edificio Dantony V., primer nivel, apartamento 101, sector El Millón de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, B.G.C, Loan Solutions, constituida de conformidad con las leyes de la República, RNC. 1-31-01474-7, con domicilio social en la calle Frank Felix Miranda, núm. 51, ensanche Naco, debidamente representada por su gerente, Kerlin Stalin Garrido Castillo, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0087233-1, quienes tienen como abogados constituidos a Euclides Garrido Corporán y a Geral O. Melo Garrido, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0080498-8 y 001-1786289-6, con estudio profesional abierto en la calle Frank Félix Miranda núm. 51, ensanche Naco, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 035-2016-SCON-01558, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 15 de diciembre de 2016, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

“PRIMERO:DECLARA adjudicataria a la persiguiete, B.G.C. Loan Solutions, S.R.L., del inmueble descrito en el pliego de cargas, límites y estipulaciones redactado al efecto de conformidad con la ley en fecha veintiocho (28) de octubre del dos mil quince (2015), a saber: “solar 19, manzana 885, del Distrito Catastral No. 01, provincia Distrito Nacional, que tiene una superficie de 346.78 metros cuadrados, identificada con la matrícula 0100006330”, por la suma de Setenta y Tres Mil Ochocientos Veintitrés Dólares con 75/100 (US\$73,823.75) o su equivalente en pesos dominicanos, que constituye el precio de primera puja, más los gastos y honorarios previamente aprobados por el tribunal por la suma de Ciento Cincuenta Mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$150,000.00), en perjuicio de los embargados, señores

José Ramón Antonio Castillo Álvarez y Daysi Elizabeth Dolores Rosa. **SEGUNDO:** ORDENA a la parte embargada, los señores José Ramón Antonio Castillo Álvarez y Daysi Elizabeth Dolores Rosa, abandonar la posesión del inmueble tan pronto como le sea notificada la presente sentencia, que es ejecutoria provisionalmente y sin fianza contra toda persona que estuviere ocupando a cualquier título el inmueble adjudicado, en virtud de las disposiciones del artículo 712 del Código de Procedimiento Civil; **TERCERO:** ORDENA a la parte persiguiendo, entidad B.G.C., Loan Solutions, S.R.L., proveerse del auxilio de la fuerza pública correspondiente, a los fines de la ejecución de la presente sentencia. **CUARTO:** COMISIONA al ministerial Wilson Rojas, de Estrado de esta Jurisdicción para la notificación de la presente sentencia, en atención a las disposiciones del artículo 716 del Código de Procedimiento Civil.”

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 24 de agosto de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha de 24 de enero de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y c) el dictamen *in voce* de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 10 de enero de 2020, 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 10 de enero 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 comparecieron los abogados de ambas partes, 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, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como recurrentes, José Ramón Castillo Álvarez y Daisy Elizabeth Dolores Rosa Vasallo y como recurrida, B.G.C. Loan Solution, S.R.L.; 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 persiguiendo mediante la sentencia hoy recurrida en casación.

Los recurrentes invocan los siguientes medios de casación: **primero:** violación a la tutela judicial efectiva y al debido proceso consagrados en el artículo 69 de la Constitución; **segundo:** violación al derecho de defensa consagrado en los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República; **tercero:** violación al principio de la intangibilidad de las convenciones consagrado en el artículo 1134 del Código Civil.

En el desarrollo de sus tres medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, los recurrentes alegan que su contraparte ejecutó un procedimiento de embargo inmobiliario conforme a lo establecido por la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, a pesar de que en el contrato de préstamo y garantía hipotecaria suscrito entre las partes se estipuló que el procedimiento a seguir en caso de ejecución sería el de derecho común, es decir, el establecido en los artículos 673 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y de que la referida estipulación no fue modificada; asimismo, que el juez *a quo*, al conocer de dicho procedimiento a pesar de lo convenido, violó su derecho de defensa, el debido proceso y el principio de intangibilidad de las convenciones.

La parte recurrida se defiende de dichos medios de casación alegando, en síntesis, que lo estipulado por las partes fue que cualquier disputa o controversia se resolvería ante los tribunales de derecho común del Distrito Nacional, es decir, que la cláusula invocada por su contraparte hace referencia a la competencia territorial del tribunal, no al procedimiento a seguir; además, que ella tiene derecho a utilizar

el procedimiento de embargo inmobiliario previsto en la Ley 189-11, conforme a lo establecido en su artículo 149, debido a que dicho procedimiento está disponible para todo acreedor beneficiario de una hipoteca convencional; que el embargo se llevó a cabo de manera regular, respetando las disposiciones legales e incluso se le otorgó la oportunidad a los recurrentes de que pagaran o plantearan los incidentes que consideraran convenientes mediante la celebración de más de 8 audiencias, por lo que no se violó su derecho de defensa.

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 decidiera 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 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, 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.

De la revisión integral de la sentencia de adjudicación recurrida en la especie se advierte que el tribunal *a quo* verificó la regularidad del procedimiento ejecutado por la recurrida, tras haber examinado el contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito entre las partes, el acto contentivo del

mandamiento de pago, la certificación de estado jurídico del inmueble embargado, el pliego de condiciones, el aviso de venta en pública subasta y su notificación a los embargados, entre otros documentos; también consta que los embargados no plantearon ningún pedimento o pretensión incidental, 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 de la 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 efecto, en el legajo de documentos aportados en casación figura el acto de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario previsto en la Ley núm. 189-11, núm. 456/2015, instrumentado el 6 de octubre de 2015, por el ministerial Franklyn Miguel Sánchez, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en el que consta que el ministerial actuante notificó dicho acto en el domicilio de las partes establecido en la calle Luis C. del Castillo, núm. 35, sector Villa Consuelo, de esta ciudad, donde habló personalmente con José Ramón Antonio Castillo Álvarez, uno de los coembargados, quien recibió el acto en sus propias manos y también lo recibió en calidad de esposo de Daysi Elizabeth Dolores Rosa Vasallo, lo que pone de manifiesto que los recurrentes fueron debidamente advertidos sobre la inminencia y existencia del embargo inmobiliario ejecutado en su perjuicio, no evidenciándose ninguna irregularidad que les impidiera comparecer ante el tribunal *a quo* y plantear los incidentes o medios de defensa que consideraran pertinentes.

En consecuencia, es evidente que los medios de casación examinados son inoperantes debido a que se refieren a una alegada irregularidad que debió ser planteada incidentalmente al juez del embargo en la forma establecida en el citado artículo 168 de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, por lo que procede desestimarlos y, por lo tanto, rechazar el presente recurso de casación, sobre todo tomando en cuenta que no se aportó a esta jurisdicción el contrato de préstamo hipotecario suscrito lo que nos impide verificar si las partes efectivamente estipularon que el procedimiento de apremio a seguir sería el de derecho común, establecido en los artículos 673 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

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; 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 José Ramón Castillo Álvarez y Daisy Elizabeth Dolores Rosa Vasallo contra la sentencia civil núm. 035-2016-SCON-01558, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 15 de diciembre de 2016, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a José Ramón Castillo Álvarez y Daisy Elizabeth Dolores Rosa Vasallo al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los abogados Euclides Garrido Corporán y Geral O. Melo Garrido, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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.