

---

Sentencia impugnada: Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 4 de octubre de 2017.

Materia: Civil.

Recurrentes: Jean Raymond Saati y Claudia María Domínguez Leonor de Saati.

Abogado: Lic. Johedinson Alcántara Mora.

Recurrido: Patrick Walter Fischl.

Abogados: Lic. Eduardo Antonio Núñez Vásquez y Lic. Marian Pujals Suárez.

*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 Jean Raymond Saati y Claudia María Domínguez Leonor de Saati, haitiano naturalizado dominicano y dominicana, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1201860-1 y 001-0098348-5, domiciliados en La Paloma, núm. 8, altos de Arroyo Hondo, de esta ciudad, quienes tienen como abogado constituido a Johedinson Alcántara Mora, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1609985-4, con estudio profesional abierto en la calle José Martí, núm. 356, Villa María de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, Patrick Walter Fischl, alemán, mayor de edad, portador del pasaporte núm. C4FoNKW6K, domiciliado y residente en Puerto Príncipe, Haití, quien tiene como abogados constituidos a Eduardo Antonio Núñez Vásquez y a Marian Pujals Suárez, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1808495-3 y 001-1835464-6, con estudio profesional abierto en común en la avenida Sarasota, núm. 36, plaza kury, suite 301, sector Bella Vista, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 038-2017-SSEN-01697, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 4 de octubre de 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**“PRIMERO:** *En ausencia de licitadores declara al persigiente, el señor Patrick Walter Fischl, adjudicatario del inmueble embargado en perjuicio de los señores Jean Raymond Saati y Claudia María Domínguez Leonor de Saati, el cual se describe a continuación: “Solar 007.4221, manzana 5025, del Distrito Catastral No. 01, que tiene una superficie de 852.25 metros cuadrados, matrícula No. 0100258828, ubicado en el Distrito Nacional”, por el precio de la primera puja, esto es, la suma de cuatrocientos sesenta mil quinientos sesenta mil dólares americanos con 83/100 (US\$460,560.83), más la suma de setenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta y un pesos dominicanos con 01/100 (RD\$75,451.01), por concepto de gastos y honorarios del procedimiento aprobados por el tribunal a favor de los Lcdos. Eduardo Núñez Vásquez y Marian Pujals Suárez, abogados del persigiente. SEGUNDO:* *En virtud del artículo 712 del Código de Procedimiento Civil, ordena al embargado, el señor Nicolás Américo Vargas*

*Espinal, o cualquier persona física o moral que estuviere ocupándolo al título que fuere, abandonar el inmueble adjudicado tan pronto le sea notificada esta sentencia. **TERCERO:** Comisiona al Ministerial José Luis Andújar, Alguacil de Estrados de esta Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, 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 18 de febrero de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha de 18 de enero de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y c) el dictamende la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 20 de julio de 2018, 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 20 de marzo de 2019, 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, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como recurrentes, Jean Raymond Saati y Claudia María Domíngue Leonor de Saati y como recurrido, Patrick Walter Fischl; 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 ley y violación al derecho de defensa, al principio de igualdad entre las partes, al principio de concentración y a los artículos 40.15, 69.5 y 69.7 de la Constitución de la República; **segundo:** falta de motivos, desnaturalización de los hechos, violación de los artículos 69.7 de la Constitución y 141 del Código de Procedimiento Civil.

En el desarrollo de sus dos medios de casación, reunidos para su examen por convenir a la solución del asunto, los recurrentes alegan, en síntesis, que la notificación del edicto de la venta contenida en el acto núm. 756/2017, fue realizada en manos de un señor llamado José Luis Telemo, quien es totalmente desconocido por los embargados, lo que les impidió ejercer su derecho de defensa; que el tribunal *a quo* debió verificar que a los embargados les fueron debidamente notificados los actos del procedimiento de embargo; que el embargante no tenía derecho a utilizar el procedimiento previsto en la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, ya que solo está permitido a bancos, tenedores, financieras, etc., pero no a personas físicas.

El recurrido se defiende de dichos medios de casación alegando, en síntesis, que los recurrentes comparecieron ante el juez del embargo y solicitaron varias medidas como por ejemplo, el aplazamiento de la venta, lo que pone de manifiesto que pudieron ejercer su derecho a la defensa, además, el aviso de venta recibido por José Luis Telemo, quien dijo ser empleado de los recurrentes, fue notificado por un alguacil comisionado por el propio tribunal debido a que anteriormente se había practicado dicha diligencia con un alguacil elegido por el recurrido pero cuando llegó al domicilio de los recurrentes las puertas estaban cerradas y la vecina se negó a recibir el acto por lo que se procedió a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil; que el artículo 149 de la Ley núm. 189-11 autoriza a cualquier acreedor beneficiario de una hipoteca convencional a utilizar el procedimiento previsto en esa 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 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 los actos procesales; también consta que los embargados comparecieron a la audiencia fijada para la venta y se limitaron a solicitar un plazo para pagar el monto adeudado pero no plantearon ningún pedimento o pretensión incidental, por lo que el tribunal se limitó a probar el estado de gastos y honorarios sometido, 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, mediante el acto cuestionado, a saber, el núm. 756/2017, instrumentado el 16 de septiembre de 2017 por el ministerial José Luis Andújar Saldívar, alguacil de estrados de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el persiguiendo le notificó a los embargados el el aviso de venta publicado en el periódico, la intimación para tomar comunicación del pliego de condiciones depositado y la citación para la audiencia de la subasta fijada para el 4 de octubre de 2017, a la cual ellos comparecieron, solicitando el plazo antes indicado, lo que pone de manifiesto que los recurrentes tuvieron conocimiento del contenido de dicho acto, así como la oportunidad de plantear al juez del embargo cualquier contestación de forma o de fondo que consideraran pertinente relativa a la regularidad del procedimiento.

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 contrario a lo alegado, el artículo 149 de la mencionada Ley habilita a todo acreedor beneficiado con una hipoteca convencional para servirse del procedimiento establecido por ella, al establecer que podrán optar por él, **“cualesquier tipos de acreedores hipotecarios, incluyendo, sin que esta lista sea limitativa,** entidades de intermediación financiera locales o del extranjero, los agentes de garantías a los que se refiere la presente ley, titularizadoras y fiduciarios, siempre y cuando la garantía hipotecaria haya sido concedida de manera convencional, sin importar el tipo o naturaleza de la acreencia garantizada”, lo cual ha sido interpretado por esta jurisdicción en el sentido de que dicho procedimiento puede ser utilizado por cualquier tipo de acreedor beneficiado con una hipoteca convencional.

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 Jean Raymond Saati y Claudia María Domínguez Leonor de Saati contra la sentencia civil núm. 038-2017-SEN-01697, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 4 de octubre de 2017, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a Jean Raymond Saati y Claudia María Domínguez Leonor de Saati al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los abogados Eduardo Antonio Núñez Vásquez y Marian Pujal Suárez, 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.