
Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Vega, del 12 de marzo de 2015.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Julio Augusto Lockward Mella.
Abogado:	Lic. Eric Fatule Espinosa.
Recurrido:	Leonel Roberto Santos Cruz.
Abogado:	Lic. Francis Manolo Fernández Paulino.

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 Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, 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 **27 de enero de 2021**, 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 Julio Augusto Lockward Mella, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0021451-7, domiciliado en la calle núm. 7, casa núm. 10, sector Los Laureles, ciudad de Santiago, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Eric Fatule Espinosa, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0165360-8, con estudio profesional abierto en la avenida Lope de Vega núm. 55, centro comercial Robles, *suite* 1-9, sector Naco de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Leonel Roberto Santos Cruz, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0209896-3, domiciliado y residente en la calle Principal núm. 77, Sabaneta, municipio Puñal, provincia Santiago, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Francis Manolo Fernández Paulino, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0124082-4, con estudio profesional abierto en la calle Mella núm. 39, edificio Fernández, apartamento 4-A, ciudad de La Vega y con domicilio *ad hoc* en la casa núm. 200, sector de Peatón Colibrí, Los Alcarrizos, Los Americanos de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 347, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, en fecha 12 de marzo de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: Rechaza el medio de nulidad formulado por la parte demandada, por ser improcedente y mal fundada; **Segundo:** Declara buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda incidental de procedimiento de embargo inmobiliario en nulidad de pliego de condiciones, por haber sido hecha en tiempo hábil y conforme a la ley; **Tercero:** En cuanto al fondo, rechaza la nulidad del pliego de condiciones, por las razones expuestas en los considerandos de la presente decisión; **Cuarto:** Compensa las costas en vista de que ambas partes sucumbieron en algunos puntos de sus conclusiones.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 1ro de mayo de 2015, en el

cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia impugnada; b) el memorial de defensa de fecha 25 de mayo de 2015, donde la parte recurrida, invoca sus medios de defensa; y, c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 1ro de septiembre de 2015, donde expresa que deja al criterio de esta Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

Esta sala, en fecha 5 de junio 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 compareció la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por, no haber participado en la deliberación de la misma.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Julio Augusto Lockward Mella y como parte recurrida Leonel Roberto Santos Cruz. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** que en fecha 14 de junio de 2014 fue suscrito un contrato de préstamo hipotecario entre Leonel Roberto Santos Cruz, acreedor, y Julio Augusto Lockward Mella, deudor; **b)** que Leonel Roberto Santos Cruz procedió a ejecutar la garantía hipotecaria al tenor del procedimiento de embargo inmobiliario, regido por las disposiciones de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; **c)** que en el curso del referido procedimiento Julio Augusto Lockward Mella interpuso una demanda incidental en nulidad del pliego de condiciones, la cual fue rechazada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Procede ponderar las conclusiones incidentales planteadas por la parte recurrida, con las cuales persigue que se declare inadmisibles el presente recurso de casación por estar dirigido en contra de una sentencia que decidió sobre un incidente en nulidad, puesto que en razón de las disposiciones de los artículos 730 del Código de Procedimiento Civil y 5 de la Ley núm. 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casación, las decisiones de dicha naturaleza no son susceptibles de ser recurridas.

En la materia de embargo inmobiliario que nos ocupa es posible que se susciten contestaciones incidentales, sin embargo, se estima una prohibición de recurrir en apelación las sentencias que rechazan las mismas, razón por la que de conformidad con la norma, en el embargo inmobiliario especial concernido aplica un régimen procesal propio, único y autónomo de los incidentes, por ello, las reglas de derecho común que incumben a los incidentes no le son aplicables, es decir, los artículos 718 a 729, del Código de Procedimiento Civil, por tanto se trata de una sentencia dictada en única y última instancia, susceptible de casación, en razón de que de manera expresa tiene vedada la apelación. Siendo relevante destacar que el Tribunal Constitucional Dominicano decidió en el sentido de que el artículo 168 de la Ley núm. 189-11, es conforme con el sentido de la Constitución, según sentencia núm. TC/0530/15, de fecha 19 de noviembre de 2015, dejando por establecido que cuando rechazan una demanda incidental no admiten apelación; en tal virtud procede rechazar el incidente planteado.

La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** inobservancia o errónea aplicación de la ley, toda vez que la sentencia es manifiestamente infundada. Violación al sagrado derecho de defensa; **segundo:** falta de ponderación y de base legal.

En el desarrollo de los medios de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en síntesis, que: a) el tribunal *a quo* transgredió los principios básicos que rigen la materia al no percatarse de que el demandante incidental invocó una regla de derecho que se impone a las partes y al juez del embargo, y al no observar que el demandado incumplió las disposiciones del artículo 2277 del Código Civil, publicando en el periódico el edicto de la venta en pública subasta del inmueble embargado con la consignación de un valor que no es real, y tampoco se corresponde con el establecido en el mandamiento de pago, dejando al embargado ante la imposibilidad de honrar su deuda; b) que el órgano

jurisdiccional actuante incurrió en la desnaturalización de los hechos, pues no valoró debidamente los documentos sometidos al debate, los cuales de haber sido ponderados hubiesen evidenciado que el monto por el cual se generó el mandamiento de pago fue por la suma de RD\$1,200,000.00, mientras que el pliego de condiciones fue presentado por la suma de RD\$4,500,000.00, con la única finalidad de lucrarse indebidamente; c) que además el tribunal *a quo* omitió referirse sobre el excedente del monto perseguido, anteriormente señalado, cuando los jueces tienen la obligación de pronunciarse sobre todos los puntos sometidos en las conclusiones que presentan las partes, utilizando para rechazar la demanda incidental una motivación genérica, con una incompleta exposición de los hechos de la causa, lo que a todas luces denota la mala aplicación de la ley.

La parte recurrida en defensa de la sentencia impugnada sostiene, lo siguiente: a) que la sentencia impugnada contiene una correcta aplicación del derecho, ya que todos los planteamientos de la demanda incidental se fundamentaron sobre el precio establecido en el pliego de condiciones, cuestión sobre la que no se podrá hacer oposición alguna en virtud del artículo 691 del Código de Procedimiento Civil; b) que el pliego de condiciones cumplía cabalmente con lo establecido en el artículo 155 de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, por lo que se debe rechazar el presente recurso de casación.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

“Que del examen del pliego de condiciones (...) se hace constar en la relación de cargas y gravámenes que existe sobre el inmueble hipoteca en primer rango a favor del señor Leonel Santos Cruz, (...) el título en base al cual se va a embargar; la competencia del tribunal y el mandamiento de pago, (...) por lo que este tribunal entiende que el presente pliego cumple (...) con los requisitos exigidos por el artículo 155 de la Ley 189-11, ya que, si bien es cierto, que el mismo no hace mención del embargo es porque el mandamiento de pago de cual se hace mención vale embargo en esta ley especial; por lo que, ninguna nulidad podrá ser pronunciada en los casos en que, (...) no se lesionare el derecho de defensa, razones por las cuales procede rechazar el medio de nulidad (...)”.

8) Del examen del fallo objetado se advierte que el tribunal *a quo* estableció que, en el pliego de condiciones, cuya nulidad se pretendía, se hicieron constar la hipoteca en primer rango inscrita a favor del embargante, el título en virtud del cual se procedió al embargo, la competencia del tribunal y el mandamiento de pago, juzgando en ese sentido que el referido documento cumplía con los requisitos exigidos por el artículo 155 de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, además de que ninguna nulidad podría ser pronunciada en los casos en que no se lesionarse el derecho de defensa.

9) Ha sido juzgado por esta Primera Sala, que los jueces del orden judicial están en la obligación de responder a todas las conclusiones explícitas y formales presentadas de manera contradictoria por las partes, sean estas principales, subsidiarias o incidentales, dando sobre ellas motivos pertinentes, sea para admitirlas o rechazarlas; entendiéndose por motivación aquella argumentación en la que el tribunal expresa de manera clara las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión, con la finalidad de que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma razonada.

10) Cabe destacar que la nulidad es la sanción impuesta a las actuaciones jurídicas o particulares que se han celebrado en violación a la ley, o contraviniendo los requisitos, formas o solemnidades establecidas por la misma, cuyo objetivo es evitar que de un acto irregular o viciado se deriven las consecuencias legales establecidas por el legislador para una actuación normal.

11) Además, es preciso señalar que aun cuando la situación procesal invocada concernía a cuestionamientos que versan sobre reparos al pliego de condiciones, la demanda incidental de marras fue impulsada y embarcada bajo la impronta del sistema de nulidad. Estableciendo el artículo 155 de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana,

como presupuestos exigidos para la correcta instrumentación del cuaderno de cláusulas y condiciones, en esta materia, que: *el pliego deberá contener a pena de nulidad, las menciones siguientes: a) La enunciación del título en virtud del cual se procedió a1 embargo, del mandamiento de pago y la inscripción del embargo. b) La designación del o de los inmuebles embargados, tal como se haya insertado en el mandamiento de pago. c) Las condiciones de la venta. d) Fijación del precio que servirá de inicio a las pujas. Cuando el embargo inmobiliario sea perseguido por un acreedor hipotecario distinto al inscrito en primer rango, sin importar que se trate de hipotecas convencionales, legales o judiciales, el precio de primera puja nunca podrá ser menor a la acreencia registrada en primer rango. e) Certificación expedida por el organismo correspondiente, en donde se expresen las cargas y gravámenes que existen sobre el inmueble afectado o documento que exponga que el mismo no contiene carga o gravamen de ningún tipo.*

12) De la revisión del pliego de condiciones que rigió el embargo inmobiliario en cuestión, el cual fue depositado en ocasión del presente recurso de casación, esta sala ha podido constatar que el mismo cumple con las enunciaciones de lugar exigidas por el artículo 155 de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso; siendo relevante señalar con relación al precio que sirvió de inicio a las pujas, el cual fue cuestionado por el demandante incidental, en el entendido de que este no se correspondía con el monto de la deuda indicado en el mandamiento de pago, que quien fija el precio de la primera puja es el persigiente, estableciendo excepcionalmente el citado texto que, bajo este régimen de embargo inmobiliario especial, las únicas contestaciones posibles sobre el precio propuesto como primera puja son las que pudiere plantear un acreedor hipotecario inscrito en primer rango a fin de oponer que la propuesta de precio formulada por el embargante sea por los menos el monto de su crédito, bajo los presupuestos indicados en el referido texto legal; además de que la indicación de una propuesta de precio superior a la acreencia adeudada no es causa de nulidad del cuaderno de cláusulas y condiciones como estatuto que rige la venta en pública subasta, en razón de que no genera perspectiva alguna de perjuicio para el deudor embargado.

13) En ese orden, se retiene del contexto del fallo impugnado que el tribunal *a quo* al rechazar la demanda incidental en nulidad del pliego de condiciones, bajo la consideración de que dicho documento cumplía con los requisitos exigidos por la ley, fallo conforme a las reglas de derecho aplicables en la materia, máxime cuando el punto discutido no versó sobre la ausencia de la fijación del precio que servirá de inicio a las pujas, sino sobre su discrepancia con el monto establecido en el mandamiento de pago, cuestión que está expresamente vedada al establecer el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil que el embargado no podrá presentar ninguna oposición sobre el precio que ofreciere el persigiente, texto legal aplicable al caso que nos ocupa en virtud de no disponer regulación particular en ese sentido la ley especial que rige el embargo de marras; salvo la excepción que esbozada precedentemente en cuanto a la situación de un acreedor que se encuentre en primer rango y se perjudique en sus intereses. Siendo oportuno resaltar como cuestión de legalidad que, en estos casos, y cuando no haya otros acreedores inscritos que desinteresarse, el embargado podrá reclamar el excedente, en tal virtud procede desestimar el recurso de casación que nos ocupa.

14) Procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en punto de derecho de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del numeral 3, del artículo 65 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, 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, los artículos 1, 2 y 65 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; 155 y 168 de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; 691 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Julio Augusto Lockward Mella, en contra de la sentencia civil núm. 347, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, en fecha 12 de marzo de 2015, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, 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.