
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 6 de julio de 2015.

Materia: Civil.

Recurrentes: Eduardo Guerra Yago y Claudia Annette Cabal Frías.

Abogados: Licdos. Adolfo Franco Terrero y Pascual A. Soto Mirabal.

Recurrido: Banco Popular Dominicano, S. A.

Abogados: Licdos. Joan Manuel Batista Molina y José Manuel Batlle Pérez.

Juez ponente: 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 Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **18 de marzo de 2020**, año 177.º de la Independencia y año 156.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por el señor Eduardo Guerra Yago y Claudia Annette Cabal Frías, español y dominicana, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-1818394-6 y 001-1737948-7, domiciliados y residentes en la calle Manuel Perdomo núm. 7, torre Praga, piso 5, apto. 7, sector Naco de esta ciudad, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados a Adolfo Franco Terrero y Pascual A. Soto Mirabal, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 023-0059109-2 y 001-0723903-0, con estudio profesional abierto en la calle Arzobispo Portes núm. 606, sector Ciudad Nueva de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, entidad de intermediación financiera organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social principal en la avenida John F. Kennedy esquina Máximo Gómez, Torre Popular de esta ciudad, debidamente representada por las gerentes, Rosa Gabriela Franco y María del Carmen Espinosa Figaris, dominicanas, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1626597-6 y 008-0021896-8, domiciliadas y residentes en esta ciudad, quienes tienen como abogados constituidos a Joan Manuel Batista Molina y José Manuel Batlle Pérez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1757727-0 y 001-1694129-5, con estudio profesional abierto en la avenida Lope de Vega, edif. 4, sector Naco de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 691 dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 6 de julio de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Observada la regularidad del procedimiento y transcurrido el tiempo establecido por la ley sin que se hayan presentado licitadores, declara a la persigiente, la sociedad comercial Banco Popular Dominicano, S.A., Banco Múltiple, adjudicatario del inmueble subastado, consistente: "Apartamento No. P-5, Quinta Planta del condominio Torre de Praga, matrícula No. 0100169305, con una superficie de 386.40 metros cuadrados, en la parcela 230-14, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional". Por la suma de ocho millones quinientos noventa mil cuatrocientos dieciséis pesos dominicanos con cuarenta y*

siete centavos (RD\$8,590,416.47), más los gastos y honorarios previamente aprobados por el tribunal, por la suma de setenta y siete mil quinientos diecinueve pesos dominicanos con cuarenta y ocho centavos (RD\$ 77,519.48), en perjuicio los señores Francisco José Mateo García, Andrea Josefina Pimentel Solano, Eduardo Guerra Yago y Claudia Annette Cabral Frías; **SEGUNDO:** Ordena a la embargada, los señores Francisco José Mateo García, Andrea Josefina Pimentel Solano, Eduardo Guerra Yago y Claudia Annette Cabral Frías, abandonar la posesión del inmueble adjudicado, tan pronto se le notifique la presente sentencia, la cual es ejecutoria tanto en su contra, como en contra de cualquier persona que, a cualquier título, se encuentre ocupando el inmueble adjudicado, por mandato expreso de la ley; **TERCERO:** Comisiona al ministerial Fernando Frías, alguacil de estrados de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

En el expediente constan depositados los documentos siguientes: **a)** el memorial de casación de fecha 17 de septiembre de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 16 de octubre 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 28 de marzo de 2016, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala, en fecha 9 de noviembre de 2016, 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 las partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figuran como recurrentes, Eduardo Guerra Yago y Claudia Annette Cabal Frías y como recurrida, Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple; del estudio de la sentencia impugnada es posible establecer que la recurrida inició un procedimiento de embargo inmobiliario especial en virtud de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso en perjuicio de Francisco José Mateo García, Andrea Josefina Pimentel Solano, Eduardo Guerra Yago y Claudia Annette Cabral Frías apoderando a la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual declaró desierta la subasta y adjudicó el inmueble embargado a la persigiente mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

Los recurrentes invocan los siguientes medios de casación: **primero:** insuficiencia de motivos y de base legal; **segundo:** violación a la ley por inobservancia de las disposiciones del artículo 159 de la Ley núm. 189-11 del 6 de julio del 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario; **tercero:** violación al debido proceso de ley y a la tutela judicial efectiva.

En el desarrollo de sus tres medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega que el tribunal *a quo* incurrió en insuficiencia de motivos y falta de base legal, violó el artículo 159 de la Ley 189-11 y violó el debido proceso y la tutela judicial efectiva al considerar que la persigiente había cumplido regularmente con las formalidades requeridas en el procedimiento de embargo; esto se debe a que el acto núm. 246/2015 diligenciado el 29 de junio de 2015, contentivo de la notificación del aviso de venta y llamamiento a audiencia contenía un error en la indicación de la fecha de la audiencia de la subasta; dicha irregularidad fue advertida por los embargados quienes demandaron el aplazamiento o sobreseimiento hasta que la persigiente regularizara el acto, pero su pedimento fue rechazado por el tribunal por considerar que se trataba de un error material, lo cual no constituye una justificación legal válida en esta materia puesto que se trata de un asunto de orden público en el que se impone una estricta observancia de la Ley y por lo tanto, el tribunal estaba obligado a ordenar el aplazamiento solicitado.

La parte recurrida se defiende de dichos medios de casación alegando en síntesis que la solicitud de aplazamiento a que hace referencia su contraparte no figura en la sentencia recurrida; que los

embargados se encontraban presentes en la audiencia de los pregones a la cual fueron citados por sentencia *in voce* dictada en audiencia anterior y mediante el acto de llamamiento a audiencia cuestionado; que los recurrentes dirigen su recurso contra un acto procesal y no contra la sentencia de adjudicación, como era debido, ya que conforme al criterio jurisprudencial invariable, la sentencia de adjudicación pone término a la facultad de demandar las nulidades del procedimiento; que la persigiente respetó los derechos de los embargados en el proceso y ellos tuvieron total conocimiento de todo su desarrollo.

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 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.

Con relación al caso concreto juzgado en esta ocasión resulta que de la revisión integral de la sentencia de adjudicación recurrida se advierte que los embargados estuvieron legalmente representados

en la audiencia fijada para la subasta y 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, según consta en el legajo de documentos aportados por los propios recurrentes en apoyo a su recurso, la irregularidad del acto de notificación del aviso de venta y llamamiento a audiencia invocadas en el memorial de casación fueron planteadas por ellos previamente al tenor de una demanda incidental en sobreseimiento interpuesta en fecha 29 de junio de 2015 con el objeto de que se detuviera el proceso hasta tanto la persigiente regularizara el referido acto y diera cumplimiento a lo establecido en el artículo 159 de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, la cual fue rechazada por el tribunal apoderado del embargo, mediante sentencia núm. 684, dictada el 6 de julio de 2015, por considerar que el error en la fecha de la audiencia a la cual se llamaba a comparecer a los embargados que contenía el acto cuestionado no les había causado ningún agravio puesto que ellos habían quedado convocados a comparecer en la fecha correcta mediante sentencia *in voce* dictada en audiencia anterior, decisión esta que no fue recurrida en casación en esta ocasión, conforme a lo establecido en el artículo 168 de la Ley 189-11.

En consecuencia, es evidente que los medios de casación examinados son inoperantes debido a que se refieren a una irregularidad invocada y juzgada en forma incidental por el tribunal apoderado del embargo mediante una sentencia que no es la impugnada, por lo que procede desestimarlos y, por lo tanto, rechazar el presente recurso de casación, sobre todo tomando en cuenta que la consabida irregularidad consiste en la existencia de un error en la notificación del llamamiento a la audiencia de adjudicación en la que los embargados estuvieron representados y no en la existencia de un error en el aviso de venta que fue publicado a fin de que comparecieran los posibles licitadores a la subasta, el cual no adolece de dicho error según se verifica del ejemplar certificado del aludido aviso aportado al expediente y por lo tanto, es evidente que el aludido desliz no lesionó los derechos procesales de los embargados ni afectó la debida publicidad de la subasta.

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; 159, 167 y 168 de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso; 148 de la Ley 6186-63, sobre Fomento Agrícola.

FALLA:

PRIMERO: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Eduardo Guerra Yago y Claudia Anette Cabal Frías contra la sentencia núm. 691, dictada el 6 de julio de 2015 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Lcdos. Joan Manuel Batista Molina y Manuel Batlle Pérez, quienes afirman haberlas avanzado.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz - Justiniano Montero Montero - Samuel Arias Arzeno - Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.