

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 12 de abril de 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Rigoberto Regalado Sánchez.

Abogados: Licdos. Jesús de los Santos Castillo, Jorge Luis Rijo y Licda. Martha Aquino Nolasco.

Recurrido: Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para La Vivienda.

Abogados: Lic. Olivo Rodríguez Huerta y Licda. Flavia Berenice Brito.

*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 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 **24 de febrero 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 el señor Rigoberto Regalado Sánchez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1334162-2, domiciliado y residente en el Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Jesús de los Santos Castillo, Jorge Luis Rijo y Martha Aquino Nolasco, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 0240295-5, 023-0074655- 5 y 001-0943988-5, respectivamente, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados Grupo Merkalegal, ubicada en la calle Padre Billini, *suite* 708, altos, sector Ciudad Nueva, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, la entidad Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para La Vivienda, entidad jurídica de derecho privado, sin fines de lucro, constituida en virtud de la Ley 5897 de fecha 14 de mayo de 1962, modificada, con su domicilio social y asiento principal ubicado en Avenida 27 de Febrero No.218, Ensanche El Vergel, Distrito Nacional, debidamente representada por su gerente general, Francisco Eugenio Melo Chalas, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0089907-9, domiciliado y residente en esta ciudad; quien tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Olivo Rodríguez Huerta y Flavia Berenice Brito, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0003588-0 y 001-0748201-0, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la calle Benito Monción núm. 158, sector Gazcue, Distrito Nacional.

Contra la sentencia civil núm. 497, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, en fecha 12 de abril de 2013, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Declara desierta la venta en pública subasta por falta de licitadores; SEGUNDO;* *Declara adjudicatario a la parte persiguiete, ASOCIACION LA NACIONAL DE AHOFROS Y PRESTAMOS PARA LA*

VIVIENDA PARA LA VIVIENDA del inmueble que se describe a continuación: APARTAMENTO 102, PRIMER NIVEL, BLOQUE C, DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL ALEXIS IV, MATRICULA No. 0100104090, CON UNA SUPERFICIE DE 95.00, METROS CUADRADOS, EN LA PARCELA 127-B-I-REF-A-2-11-C-2-005-6G73, DEL DISTRITO CATASTRAL NO.06, UBICADO EN EL DISTRITO NACIONAL, PROPIEDAD DE: RIGOBERTO REGALADO SANCHEZ., por el precio de la primera ascendente a DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA SEISCIENTOS VEINTIUN PESOS DOMINICANOS CON 32/00 CENTAVOS (RD\$2,350,621.32) más el estado de gastos y honorarios aprobados por el tribunal por la suma de (RD\$60,000.00); **TERCERO:** Se Ordena al señor RIGOBERTO REGALADO SANCHEZ, embargado, y a cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble al título que fuere, desalojar el mismo tan pronto le sea notificada la presente sentencia.

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

En el expediente constan depositados: **a)** memorial de casación de fecha 15 de abril de 2014, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** memorial de defensa de fecha 12 de mayo de 2014, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y; **c)** dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 8 de julio de 2014, 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 7 de noviembre de 2018, 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.

La firma del Mag. Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente sentencia por no haber participado en su deliberación.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente, el señor Rigoberto Regalado Sánchez y como recurrida la razón social, Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: **a)** la actual recurrida en calidad de acreedora y el hoy recurrente en condición de deudor suscribieron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, según consta en el contrato bajo firma privada de fecha 28 de abril de 2010; **b)** debido al incumplimiento del deudor, ahora recurrente, en el pago de las cuotas, su acreedora inició en su contra embargo inmobiliario en virtud de la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso y; **c)** del referido proceso ejecutorio resultó apoderada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, jurisdicción que declaró adjudicataria del inmueble embargado a la ahora recurrida a falta de licitadores, decisión que adoptó mediante la sentencia civil núm. 497, de fecha 12 de abril de 2013, objeto del presente recurso de casación.

2) La sentencia impugnada se fundamenta en las motivaciones siguientes: *“que el tribunal ha podido constatar la regularidad del procedimiento de embargo inmobiliario y venta de que se trata”*.

3) El señor, Rigoberto Regalado Sánchez, recurre la sentencia dictada por la corte *a qua* y en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: **primero:** desnaturalización de los hechos de la causa. Violación y contradicción de normas procesales y/o constitucionales e incorrecta aplicación de la Ley; **segundo:** incorrecta apreciación de los hechos, falsa interpretación e inobservancia y aplicación de los artículos 61 y 68 del Código de Procedimiento Civil, violación a la Ley 189-11 y falta de base legal; **tercero:** contradicción e ilogicidad manifiesta en la motivación de la sentencia. Violación a los principios de procedimientos. Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Falta de motivos. Falta de base legal.

4) La parte recurrente en el desarrollo del primer medio de casación y en un primer aspecto del tercer medio, reunidos por estar vinculados, aduce, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos de la causa, en contradicción respecto de la aplicación de las normas procesales, en una incorrecta aplicación de la ley y en vulneración al principio electa una vía, al juzgar el embargo inmobiliario trabado por la actual recurrida al amparo del procedimiento ejecutorio establecido en la Ley núm. 6186 de 1963, sobre Fomento Agrícola, sin tomar en consideración que en el acto de mandamiento de pago la ahora recurrida indicó de manera expresa que se acogía al embargo inmobiliario especial instituido por la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso, por lo que al justificar su decisión en la citada Ley de Fomento Agrícola incurrió además en violación del principio electa una vía.

5) Prosigue argumentando la parte recurrente, que el tribunal del embargo incurrió en el referido vicio de contradicción y en ilogicidad manifiesta al justificar su decisión en una ley que la parte persigiente, ahora recurrida, no solicitó ni eligió.

6) La parte recurrida persigue que se rechace el presente recurso de casación, por lo que en respuesta a los alegatos del recurrente y en defensa de la decisión cuestionada sostiene, en síntesis, que lo ocurrido en la especie se trató de un simple error involuntario del juzgador que carece de transcendencia alguna, pues todos los actos procesales del embargo mantienen completa coherencia con las disposiciones de la Ley núm. 189-11; que en nada tiene que ver el principio electa una vía en el presente proceso, toda vez que el citado principio solo es aplicable en los casos en que se ha apoderado de manera simultánea a las jurisdicciones penal y civil de una acción determinada, que no es lo ocurrido en la especie, por lo que el referido principio no tiene relación ni aplicación alguna con el caso examinado; que por último, la parte recurrente invoca una serie de violaciones a disposiciones constitucionales sin justificar en qué consisten esas transgresiones, por lo que ni la parte recurrida, ni esta sala se encuentran en condiciones de darles respuestas.

7) Respecto a la desnaturalización de los hechos alegada, es preciso destacar, que ha sido criterio de esta Corte de Casación, que el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa es definido como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza, a cuyo tenor, ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Primera Sala que, en funciones de Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces han dotado a los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas, siempre que tal examen haya sido expresamente requerido por la parte recurrente.

8) En ese sentido, del estudio de la sentencia impugnada, así como de los actos procesales del embargo inmobiliario de que se trata, los cuales reposan en esta jurisdicción de casación, en especial del poder especial de fecha 8 de noviembre de 2012, de la certificación de estatus jurídico de fecha 14 de diciembre de 2012, del pliego de condiciones de fecha 13 de diciembre de 2012, así como de los actos núms. 1215 de fecha 22 de noviembre de 2012, 21/2013, del 4 de enero de 2013, 31/2013 del 30 de enero de 2013, 81/2013, del 13 de marzo de 2013, contentivos de mandamiento de pago, notificación de venta en subasta y depósito del pliego de condiciones, y de nuevas fijaciones de audiencia por aplazamientos (los dos últimos), respectivamente, se advierte que tanto el mandamiento de pago como la inscripción del embargo de que se trata en Registro de Títulos y los demás actos del embargo se realizaron de conformidad con los requerimientos y en los plazos establecidos en la Ley núm. 189-11.

9) Además, si bien la corte en sus motivaciones hace referencia a la Ley núm. 6186 de 1963, sobre Fomento Agrícola, sin embargo, del contenido de los documentos indicados en el párrafo anterior, esta Corte de Casación infiere que la mención de la aludida ley se trató de un simple error material e involuntario del juez *a quo* que no hace anulable la sentencia cuestionada, sobre todo cuando se advierte

que el juez *a quo* afirmó haber ponderado los aludidos elementos probatorios, de cuyo análisis determinó que el procedimiento de embargo en cuestión fue llevado a cabo de manera regular y que, por tanto, los actos procesales relativos al mismo eran válidos.

10) Asimismo, a juicio de esta Primera Sala resulta una deducción lógica evidente que al sostener el tribunal *a quo* que el procedimiento fue regular, fundamentado en las piezas supraindicadas, en las que consta que el embargo se realizó al tenor de la Ley núm. 189-11, se estaba refiriendo de manera clara e inequívoca a la indicada ley y no a la de Fomento Agrícola.

11) Por otra parte, en cuanto a que el juez del embargo violó el principio electa una vía, cabe resaltar, que de conformidad con el artículo 50 del Código Procesal Penal dicho principio se aplica en aquellos casos en que es posible apoderar tanto a la jurisdicción penal como a los tribunales de derecho civil del conocimiento de una acción determinada, que no es lo sucedido en la especie, puesto que el caso que nos ocupa versa sobre un procedimiento de embargo inmobiliario en el que la parte acreedora, ahora recurrida, pretende ejecutar su garantía, por lo que el citado principio no tiene aplicación ni relación alguna en el presente caso, tal y como afirma la parte recurrida.

12) En consecuencia, esta jurisdicción ha podido constar que al haber el tribunal *a quo* adjudicado el inmueble en cuestión luego de verificar la legalidad del procedimiento ejecutorio en cuestión, actuó conforme a derecho y sin incurrir en las violaciones invocadas por la parte recurrente, razón por la cual procede desestimar el medio y el aspecto del medio examinados por resultar infundados.

13) La parte recurrente en el desarrollo del segundo medio de casación y en un segundo aspecto del tercer medio, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, sostiene, en síntesis, que la alzada vulneró su derecho de defensa e incurrió en una falsa interpretación de los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Civil, así como en fallo *ultra petita*, al adjudicar el inmueble embargado a la actual recurrida sin tomar en cuenta que esta última violó las disposiciones de los artículos 151 y 152 de la Ley 189-11, pues no le notificó el mandamiento de pago al ahora recurrente ni en su persona ni en su domicilio, lo cual se corrobora porque el alguacil actuante hizo constar en el acto núm. 1215-2012, de fecha 22 de noviembre de 2012, contentivo del referido mandamiento de pago, que el apartamento ubicado en la dirección a la que se trasladó estaba desocupado y vacío; además aduce el recurrente, que el tribunal *a quo* validó un procedimiento de embargo en que el mandamiento de pago precitado no fue visado por el ministerial ni mucho menos firmado por este último conforme lo exige la ley.

14) La parte recurrida en respuesta a los vicios invocados por el recurrente y en defensa de la decisión criticada aduce, en esencia, que la notificación hecha al señor Rigoberto Regalado Sánchez en la dirección en la que este hizo elección de domicilio en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito por ellos es válido, al tenor de las disposiciones del artículo 111 del Código de Procedimiento Civil, así como el notificarle posteriormente por domicilio desconocido; que la falta de visado por parte del ministerial del mandamiento de pago no es una causa de nulidad del embargo ni del indicado acto.

15) En lo que respecta a las violaciones denunciadas, del estudio del contrato de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 28 de abril de 2010, suscrito por las partes se evidencia que el actual recurrente hizo elección de domicilio para todos los fines y consecuencias legales del citado documento en el inmueble embargado, ubicado en la calle Bonaire núm. 331, apartamento 102-C, primer nivel, bloque C, residencial Alexis IV, Alma Rosa II, del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, dirección a la cual se trasladó el ministerial Fruto Marte Pérez, de estrados de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, a notificarle el acto núm. 1215 de fecha 22 de noviembre de 2012, contentivo de mandamiento de pago, y que al no encontrar el apartamento habitado dicho ministerial, luego de hacer las indagaciones de lugar, procedió a notificarle al actual recurrente el aludido mandamiento de pago por domicilio desconocido conforme lo dispone el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, así como los demás actos del embargo.

16) En ese tenor, es preciso destacar, que no habiendo el actual recurrente notificado a su contraparte

su cambio de domicilio, fueron válidos los traslados realizados por el alguacil actuante a su domicilio de elección, conforme lo dispone el artículo 111 del Código de Procedimiento Civil, el cual consagra que: *“cuando un acta contenga por parte de algunos de los interesados elección de domicilio para su ejecución en otro lugar que el del domicilio real, las notificaciones, demandas y demás diligencias, podrán hacerse en el domicilio convenido y ante el juez del mismo”*; por lo que no habiendo sido informado el aludido ministerial de la ubicación del nuevo domicilio del hoy recurrente y desconocerlo la parte recurrida fueron regulares y válidas las notificaciones del procedimiento del embargo inmobiliario realizadas al señor Rigoberto Regalado Sánchez por domicilio desconocido.

17) Por otra parte, en cuanto al argumento de que el acto contentivo del mandamiento de pago no fue visado ni firmado por el ministerial actuante, del examen del acto núm. 1215, de fecha de fecha 22 de noviembre de 2012, contentivo de mandamiento de pago, se advierte que dicho acto se encuentra sellado y firmado por el alguacil actuante, y además consta el costo de la notificación del citado documento, de lo que resulta evidente que los alegatos de la parte recurrente al respecto carecen de relevancia procesal y asidero jurídico.

18) Por consiguiente, en virtud de los motivos antes expuestos esta Corte de Casación ha podido comprobar que el tribunal del embargo al estatuir en el sentido en que lo hizo no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente, razón por la cual procede desestimar el medio y el aspecto del medio analizados y con ello rechazar el recurso de casación de que se trata.

19) Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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 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; 68, 69 y 111 del Código de Procedimiento Civil y; artículos 151 y 152 de la Ley 189-11.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por el señor Rigoberto Regalado Sánchez, contra la sentencia civil núm. 497, de fecha 12 de abril de 2013, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, Municipio Este, por las razones antes expuestas.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente, Rigoberto Regalado Sánchez, al pago de las costas del procedimiento, con distracción y en provecho de los Lcdos. Olivo H. Rodríguez Huertas y Flavia Berenice Brito, abogados de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici