
Sentencia impugnada:	Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de Azua, del 8 de junio de 2017.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Juan Osías Decena Liriano y Esperanza Queliz Canela.
Abogados:	Licdos. Ramón Domilio Vásquez Moreta y Norman J. Lama Vásquez.
Recurrido:	Cooperativa de Ahorro y Crédito Herrera, Inc.
Abogados:	Licdos. Emanuel Cruz Badía, Edgar Tiburcio Moronta y Licda. Yleana Polanco Brazobán.

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.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 Juan Osías Decena Liriano y Esperanza Queliz Canela, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0088066-5 y 001-1371926-4, quienes tienen como abogados constituidos a Ramón Domilio Vásquez Moreta y a Norman J. Lama Vásquez, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núm. 022-0025264-7 y 022-0020974-6, con estudio profesional abierto en común en la calle Manuel de Jesús Troncoso, núm. 5-A, ensanche Piantini, de esta ciudad.

En este proceso figura como recurrida, Cooperativa de Ahorro y Crédito Herrera, Inc., institución organizada y existente al amparo de la Ley núm. 127, del 27 de enero de 1964, sobre asociaciones cooperativas, con domicilio social en la avenida Isabel Aguiar núm. 235, Herrera, Santo Domingo Oeste, RNC. 401053502, debidamente representada por la presidenta del consejo de administración, Kenia del Carmen Liriano Pérez, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1666601-7, domiciliada y residente en Santo Domingo Oeste, quien tiene como abogados constituidos a Emanuel Cruz Badía, Edgar Tiburcio Moronta e Yleana Polanco Brazobán, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1403066-1, 047-0014036-3 y 001-0519869-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Andrés Julio Aybar, núm. 204, edificio Málaga II, segundo piso, local 201, ensanche Piantini, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 0478-2017-SEEN-00242, dictada el 8 de junio de 2017 por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: Se libra acta de que a la fecha de hoy, no existen incidentes pendientes relativos a la Lectura de Pliego de Condiciones. SEGUNDO: Se ordena la Venta en Pública Subasta del inmueble que se describe a continuación: “Un Inmueble identificado como parcela 7-003.11072 del Distrito Catastral No. 03, que tiene una superficie de 206,197.00mt², matriculada con el No. 05000019371, ubicada en Azua de

Compostela". TERCERO: En ausencia de licitadores, se declara adjudicatario de dicho inmueble a Cooperativa de Ahorro y Crédito Herrera, por el precio de primera puja, ascendente a la suma de: Dieciséis millones ciento noventa y dos mil cuatrocientos dos pesos con 88/100 (RD\$16,192,402.88), más el estado de costas y honorarios aprobados a la fecha por la suma de: Un millón de pesos con 00/100 (RD\$1,000,000.00), para un total general de: 00/100 (RD\$17,192,402.88). CUARTO: Se ordena a los perseguidos, señores Juan Osias Liriano y Esperanza Queliz Canela, o a cualquier persona física o moral que bajo cualquier título o condición esté ocupando el inmueble de referencia, su desocupación y entrega inmediata a su nuevo y legítima propietaria, tan pronto le sea notificada la presente sentencia, la que se declara provisionalmente ejecutoria no obstante cualquier recurso que contra ella se interponga. QUINTO: se ordena al registrador de títulos de la Provincia Peravia, Baní, previo cumplimiento de las formalidades legales, proceder a la inscripción de la presente decisión en los registros del inmueble indicado, y a transferir la propiedad, a favor del adjudicatario, Cooperativa de Ahorro y Crédito Herrera, a presentación de una copia certificada de la sentencia. SEXTO: Se comisiona al alguacil de estrados de esta Cámara, Licdo. Nicolás Ramón Gómez, para su notificación. SÉPTIMO: Se ordena a la Procuraduría Fiscal de este Municipio, el otorgamiento de la fuerza pública.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados los documentos siguientes: **a)** el memorial de casación de fecha 28 de julio de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 30 de agosto de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 19 de octubre de 2017, 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 ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no suscribe en la presente decisión por no haber participado en su deliberación.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como recurrentes, Juan Osías Decena Liriano y Esperanza Queliz Canela y como recurrida, Cooperativa de Ahorro y Crédito Herrera, Inc.; del estudio de la sentencia impugnada se verifica 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 los recurrentes apoderando a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, la cual declaró desierta la subasta y adjudicó el inmueble embargado a la persiguiendo mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

Los recurrentes pretenden la casación total de la sentencia impugnada y en apoyo a sus pretensiones invocan los siguientes medios de casación: **primero:** violación al debido proceso consagrado por nuestra Carta Magna; **segundo:** desnaturalización de los hechos y omisión de estatuir, falta de ponderación de documentos; **tercero:** violación a las disposiciones del artículo 729 del Código de Procedimiento Civil.

En el desarrollo de sus tres medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, los recurrentes alegan que el tribunal *a quo* desnaturalizó los hechos y violó el debido proceso y el artículo 729 del Código de Procedimiento Civil al establecer en su decisión que no existían incidentes pendientes de fallo, puesto que desconoció que los embargados habían interpuesto una demanda incidental en sobreseimiento obligatorio del embargo, interpuesta mediante acto núm. 512/2017, del 20 de mayo de 2017, del ministerial Cristhian José Acevedo, la cual no fue ponderada; esa demanda estaba sustentada en la existencia de una demanda principal en nulidad del mandamiento de pago interpuesta ante la Tercera

Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo Oeste.

Los recurridos pretenden el rechazo del presente recurso de casación y en apoyo a sus pretensiones alegan, síntesis, que el primer y el tercer medios de casación son inadmisibles por no contener un desarrollo ponderable de las violaciones invocadas; que los perseguidos presentaron varias demandas incidentales en curso del procedimiento de embargo inmobiliario, las cuales fueron falladas en su momento oportuno; que la demanda en sobreseimiento señalada por los recurrentes fue fallada mediante sentencia incidental núm. 478-2017-SEEN-00237, del 8 de junio de 2017, día en el cual se dio lectura a todas las sentencias incidentales; además, la demanda principal en nulidad de mandamiento de pago también fue fallada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia de Santo Domingo Oeste, mediante sentencia núm. 551-2017-SEEN-01098, dictada el 4 de julio de 2017, en la que se pronunció el descargo puro y simple de la demandada.

Si bien es cierto que en el desarrollo de su primer y tercer medios de casación los recurrentes han incurrido en algunas imprecisiones y vaguedades, no menos cierto es que al examinar dichos medios en forma integral junto al segundo, como fue sintetizado anteriormente, se extrae que la violación invocada en ellos consiste en que el tribunal *a quo* procedió a la adjudicación del bien embargado, afirmando que no existían incidentes pendientes de fallo, sin haber ponderado su demanda incidental en sobreseimiento, por lo que procede valorar sus méritos.

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.

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.

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 y que no existían incidentes pendientes de fallo.

También consta en el legajo de documentos aportados por la parte recurrida, que efectivamente, los embargados interpusieron una demanda incidental en sobreseimiento de embargo mediante acto núm. 512/2017, instrumentado el 20 de mayo de 2017, por el ministerial Cristhian José Acevedo, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual fue declarada nula mediante sentencia núm. 478-2017-SEEN-00237, dictada el 8 de junio de 2017,

por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, cuya copia certificada fue aportada al expediente.

Lo expuesto pone de manifiesto que el tribunal *a quo* no incurrió en ninguna desnaturalización ni incurrió en ninguna otra violación al establecer que no existían incidentes pendientes de fallo antes de proceder a la subasta del inmueble embargado.

Cabe destacar que en esta materia no tiene aplicación el artículo 729 del Código de Procedimiento Civil, que regula las demandas en nulidad del procedimiento posterior a la lectura del pliego de condiciones en el embargo inmobiliario de derecho común en razón de que en su artículo 168, la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso establece un régimen expreso para regir las demandas incidentales en el procedimiento ejecutorio especial contemplado por ella, y en esa virtud, mal podría el tribunal *a quo* haber incurrido en una violación al comentado artículo 729.

También es preciso señalar que, conforme al criterio establecido por esta Sala de la Suprema Corte de Justicia, es posible que el juez de la subasta proceda a la adjudicación aun existiendo vías de recursos suspensivos de la ejecución pendientes de fallar, como lo son la casación y la apelación; sin embargo, el persigiente que plantea la continuidad del proceso lo hace a su cuenta y riesgo, sujeto a la incidencia que pudiese tener en la adjudicación, debido a la posibilidad de que dicha vía de recurso se decidiese en el futuro a favor de quien la haya ejercido, salvo que la decisión sobre el incidente se beneficiare de la ejecución provisional no obstante cualquier recurso, ordenada por el juez en la forma que reglamenta la ley.

Finalmente, esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, lo cual le ha permitido ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, por lo que procede desestimar los medios examinados y rechazar el presente recurso de casación.

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; 729 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Juan Osías Decena Liriano y Esperanza Queliz Canela contra la sentencia núm. 0478-2017-SSEN-00242, dictada el 8 de junio de 2017 por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de Emanuel Cruz Badía, Edgar Tiburcio Moronta e Yleana Polanco Brazobán, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estevez 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