
Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís, del 21 de febrero de 2013.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Ana Yolanda García Vilorio.
Abogado:	Lic. Rafael Tilson Pérez Paulino.
Recurrida:	Compañía Inmobiliaria del Este, S. A. (Cidesa).
Abogados:	Dres. Pascasio de Jesús Calcaño y Ramón Augusto Gómez Mejía.

Jueza Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

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, constituida por los magistrados 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 **24 de marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Ana Yolanda García Vilorio, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0065002-1, domiciliada y residente en la calle Santa Fe núm. 2 esquina Calle La Esperanza, ensanche Kennedy, San Pedro de Macorís, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Rafael Tilson Pérez Paulino, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0152665-5, con estudio profesional abierto en la calle Arzobispo Portes núm. 602 casi esquina Francisco J. Peynado, sector Ciudad Nueva, Distrito Nacional.

En este proceso figura como parte recurrida la Compañía Inmobiliaria del Este, S. A. (CIDESA), organizada y existente de conformidad con las leyes dominicanas, con su domicilio social y establecimiento principal en la avenida Francisco Alberto Caamaño Deñó (antigua Circunvalación) núm. 33, Plaza Perla Mar 11, segundo nivel, local núm. 13, sector Placer Bonito, San Pedro de Macorís, representada por Manuel Raúl Díaz Curbelo, cubano, nacionalizado norteamericano, mayor de edad, soltero, comerciante, titular del pasaporte núm. 479576718, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Pascasio de Jesús Calcaño y Ramón Augusto Gómez Mejía, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 023-0029489-5 y 023-0023976-7, con estudio profesional abierto en la calle Antonio Soler núm. 11, sector Enriquillo, San Pedro de Macorís y domicilio *ad hoc* en la calle Manuel de Jesús Troncoso núm. 3, edificio Jean Luis, apartamento núm. 1-A, ensanche Piantini, Distrito Nacional.

Contra la sentencia núm. 140-2013, dictada en fecha 21 de febrero de 2013, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

PRIMERO: *Observada la regularidad del procedimiento y transcurridos más de tres minutos de anunciada la subasta, sin que se hayan presentado licitadores, se declara a la parte persiguiendo, COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEL ESTE, S. A., (CEDESA) que dice ser una sociedad de comercio organizada*

conforme las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social establecido principal en la avenida Francisco Alberto Caamaño Deñó, No. 33, sector Placer Bonito, San Pedro de Macorís, adjudicataria del inmueble embargado en perjuicio de la señora ANA YOLANDA GARCIA VILORIO, descrito en el Pliego de Condiciones redactado al efecto y depositado en la secretaria de este tribunal en fecha 4 de Diciembre de 2012, a saber: "Pa[r]cela No. 70-Ref.-B-14, del Distrito Catastral No. 16/9, de la ciudad y municipio de San Pedro de Macorís, con una extensión superficial de 00 hectárea, 02 áreas, 01 centiárea[s] y 24 decímetros cuadrados, y sus mejoras, consistente en una casa de concreto, techada de concreto con todas sus anexidades y dependencias, con los linderos siguientes; AL Norte: Parcela No. 70-Ref.-B-15; Al Este: Calle; Al Sur: Parcela No.70-Ref.-B-13; y al Oeste: 70-Ref.-resto; amparada por el Certificado de Título No. 91-323", propiedad de la señora ANA YOLANDA GARCÍA VILORIO, por la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS CON 00/100 (RD\$2,500, 000.00), precio de la primera puja, más la suma de DOCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD\$200,000.00), por concepto de gastos y honorarios. **SEGUNDO:** Se ordena a la parte embargada, señora ANA YOLANDA GARCÍA VILORIO, abandonar la posesión del inmueble adjudicado a la persigiente, tan pronto se le notifique la presente sentencia, la cual es ejecutoria contra toda persona que se encuentre ocupando dicho inmueble, a cualquier título que sea, por mandato expreso de la ley.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de fecha 27 de diciembre de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 12 de noviembre de 2014, mediante el cual la recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 27 de agosto de 2019, 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 9 de octubre de 2019 celebró audiencia para conocer del presente 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.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Ana Yolanda García Vilorio y, como parte recurrida la Compañía Inmobiliaria del Este, S. A. (CIDESA), verificándose del estudio de la sentencia impugnada y los documentos a los que se refiere, lo siguiente: **a)** en fecha 8 de noviembre de 2012 la Compañía Inmobiliaria del Este, S. A. (CIDESA) notificó un mandamiento de pago a Ana Yolanda García Vilorio para que en el plazo de 15 días procediera al pago de RD\$2,057,216.00 so pena de iniciar un procedimiento de embargo inmobiliario en su contra, según procedimiento previsto en la Ley núm. 189-11; **b)** ante la falta de pago, la acreedora inició la ejecución forzosa sobre el inmueble de su propiedad, resultando adjudicataria la persigiente, según decisión núm. 140-2013, de fecha 21 de febrero de 2013, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, ahora impugnada en casación.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** abuso y exceso de poder; violación al debido proceso y de la tutela judicial efectiva; violación al derecho de defensa (artículo 69 de la Constitución); desnaturalización de los hechos (falta de base legal); **segundo:** violación a las normas y reglas procedimentales que regulan el embargo inmobiliario, especialmente a los artículos 149, 150, 151, 152, 154, 155 de la Ley núm. 189-11; falsa aplicación de los artículos 148 y siguientes de la Ley núm. 6186-63, sobre Fomento Agrícola, fallo extra *petita* y contradicción de motivos; violación al artículo 712 del Código de Procedimiento Civil; falta de calidad y de derecho para actuar (artículo 44 de la Ley núm. 834 del 1978; **tercero:** falta de ponderación y desnaturalización de los documentos aportados a

la causa; violación artículo 1700 del Código Civil; inobservancia de las formas e insuficiencia y contradicción de motivos, violación de los artículos 13, 14, 15, 17 de la Ley núm. 479-08 sobre Sociedades Comerciales, violación a la ley.

En el desarrollo de los tres medios de casación, analizados en conjunto por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente aduce que el fallo impugnado debe ser casado por las siguientes razones: a) la entidad persiguiendo no demostró tener calidad para actuar en el país y el juez del embargo hizo caso omiso a la observación que al respecto fue expresada ya que no se encuentra inscrita en el Registro Mercantil, en violación al debido proceso y a los artículos 13, 14, 15 y 17 de la Ley núm. 479-08, sobre Sociedades Comerciales, debiendo incluso ser observado de oficio, además de que no tiene domicilio en el país, sino donde su abogados, en transgresión a lo dispuesto por el artículo 61 del Código de Procedimiento Civil; b) es un abuso de poder adjudicar un inmueble no obstante encontrarse sobreseído el embargo inmobiliario, según decisión de fecha 1 de noviembre del 2000, por la querrela que estaba pendiente de conocerse, pues lo penal mantiene lo civil en estado; c) que encontrándose el tribunal apoderado de un embargo en virtud de la Ley núm. 189-11, en su decisión cita los artículos 148 y siguientes de la Ley núm. 6186 de 1963 y 701 del Código de Procedimiento Civil, incurriendo además en un fallo *extra petita* pues la persiguiendo no podía beneficiarse de la ejecución prevista en dicha norma especial; d) el juez *a quo* no ponderó las pruebas que fueron aportadas al caso ni las enumeró en su decisión.

En su defensa sostiene la parte recurrida que los medios ahora expuestos son de la competencia del juez de fondo, los cuales por demás nunca fueron presentados en el curso del embargo, por lo que escapan al control de la casación, siendo este recurso, a su juicio, un intento de anular una decisión justa que aplicó los preceptos establecidos en la Constitución y la ley.

La sentencia impugnada pone de manifiesto que se trata de un procedimiento de embargo inmobiliario en el cual fue declarada adjudicataria la parte persiguiendo, Compañía Inmobiliaria del Este, S. A., (CIDESA) del inmueble embargado a Ana Yolanda García Vilorio, por el precio de primera puja ascendente a RD\$2,500,000.00 más la suma de RD\$200,000.00 por concepto de honorarios.

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 cuestionar 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 el contexto normativo, la vía recursoria que nos ocupa en su regulación dogmática y procesal se limita a regular el plazo y los efectos del recurso de casación interpuesto en esta materia, lo que revela la necesidad de que esta jurisdicción ejerza con mayor intensidad sus potestades para concretizar el significado y alcance y ámbito de esa disposición legislativa al interpretarla y aplicarla a cada caso 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 impugnar 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.

En lo que refiere a las conclusiones presentadas por las partes, la sentencia objeto de recurso revela que el abogado de la perseguida solicitó que se librara acta de que había depositado, el día anterior a la venta, un documento sobre la calidad del persigiente, procediendo el juzgador a librar acta del referido depósito y la parte persigiente a continuación presentó sus conclusiones para que se procediera a la venta, procediéndose a la adjudicación del inmueble al persigiente ante la ausencia de licitadores; en tal virtud 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 virtud de lo expuesto precedentemente, los alegatos de que la persigiente no podía beneficiarse del procedimiento previsto en la Ley núm. 189-11 y de que la persigiente no probó que se encontrara inscrita en el Registro Mercantil, son aspectos que debieron ser planteados por la parte interesada, en la especie la perseguida, en ocasión de una demanda incidental en la forma y plazos previstos por el legislador para tales propósitos, en la que expusiera puntualmente los aspectos que ahora invoca, no correspondiendo al juez del embargo, en sentido contrario a lo denunciado, advertir circunstancia alguna relativa al registro de la empresa persigiente, ya que, como se ha dicho, cumple un rol pasivo y neutral cuya participación es supervisar los eventos procesales requeridos por la ley para llegar a la venta, garantizando el respeto al debido proceso pero sin impulsar oficiosamente actuaciones en defensa de los intereses de las partes, siendo improcedentes los aspectos examinados por lo que se desestiman.

En lo relativo a la queja casacional de que el embargo se encontraba sobreesido y no podía procederse

a la adjudicación, la parte ahora recurrente no ha demostrado lo que aduce en las pruebas que componen el expediente abierto en ocasión del presente recurso, de manera que esta Corte de Casación no ha sido puesta en condiciones para verificar que existía un motivo que imposibilitaba proceder a la adjudicación, siendo un medio a todas luces infundado que debe ser desestimado.

En cuanto al alegato de que el embargo se llevó a cabo en virtud de la Ley núm. 189-11 y la decisión impugnada cita las disposiciones regulatorias del procedimiento contemplado en los artículos 148 y siguientes de la Ley núm. 6186 de 1963 y 701 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia impugnada pone de manifiesto que se trataba de una ejecución forzosa a la luz de la Ley núm. 189-11, pues los actos propios del embargo así lo indicaban, siendo criterio de esta Corte de Casación que la mención de un texto jurídico distinto al que corresponde no cambia en modo alguno la naturaleza de una sentencia.

Aunado a lo anterior, es preciso recordar que el artículo 712 del Código de Procedimiento Civil insta que la sentencia de adjudicación será la copia del pliego de condiciones y en la especie, el cuadernillo de cargas, cláusulas y condiciones redactado por el persigiente consagraba que la ejecución forzosa sería realizada en virtud del procedimiento reglado en la Ley núm. 189-11, por lo que, contrario a lo denunciado, la decisión es conforme a derecho y no contiene vicio alguno que la haga pasible de casación, siendo desestimado el aspecto examinado.

En lo que refiere a que el juez *a quo* no ponderó las pruebas que fueron aportadas al proceso y no las enumeró en su fallo, es preciso indicar, en primer lugar, que la parte recurrente no señala de forma específica cuáles pruebas aduce que no fueron examinadas por el tribunal *a quo* y tampoco especifica cuál es la vinculación que estas tendrían con la decisión adoptada por el tribunal; que no obstante lo anterior, conviene advertir que tratándose de una ejecución forzosa, el fallo más que una verdadera sentencia, es un acto de administración judicial en el cual el juzgador no dirime un litigio sino que verifica el cumplimiento de las reglas para proceder a la adjudicación, de ahí que el examen probatorio que realiza es limitado, en principio, a los actos procesales de la ejecución forzosa, siendo por demás criterio de esta Corte de Casación que los tribunales no tienen la obligación de enunciar, en particular, ni mucho menos copiar las piezas y documentos cuyo contenido sirve de apoyo a sus decisiones, por lo que los aspectos examinados son infundados y deben ser desestimados.

Finalmente, es preciso indicar que la recurrente aduce que el juez del embargo desnaturalizó los hechos de la causa y también el incidente que fue planteado, sin embargo, para cumplir con el voto de la ley, en el memorial de casación no es suficiente invocar vicios, sino que es deber del recurrente articular, mediante un razonamiento jurídico preciso y coherente, en qué ha consistido la violación o desconocimiento de la regla de derecho inobservada, que le permita determinar a la Suprema Corte de Justicia si en el caso ha habido violación a la ley así como precisar el agravio derivado de dicha violación; que lo anterior no se advierte en los aspectos examinados, por lo que procede declarar su inadmisión.

Las circunstancias expuestas ponen de relieve que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, razón por la cual procede desestimar los medios examinados y rechazar el presente recurso de casación.

Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones, conforme al artículo 65 de la Ley núm. 3726 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, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726, 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; la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario y el Fideicomiso en la República Dominicana:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Ana Yolanda García Vilorio contra la sentencia núm. 140-2013, dictada en fecha 21 de febrero de 2013, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho de los Dres. Pascasio de Jesús Calcaño y Ramón Augusto Gómez Mejía, abogados de la parte recurrida que afirman estarlas avanzado en su totalidad.

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

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.