

---

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 20 de julio de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Carlos Modesto Pimentel.

Abogado: Lic. Miguel Ángel Martínez.

Recurrido: Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana.

Abogados: Licdos. Pedro Vásquez Castillo y Jairo Víctor Vásquez Moreta.

*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 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.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 Carlos Modesto Pimentel, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1404760-8, domiciliado y residente en la calle 10, núm. 12 Reparto Los Tres Ojos, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Miguel Ángel Martínez, con estudio profesional abierto en la calle 10, núm. 12 Reparto Los Tres Ojos, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

En este proceso figura como parte recurrida el Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, entidad de intermediación financiera, organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social y principal establecimiento en la avenida Roberto Pastoriza núm. 420, esquina Manuel de Jesús Troncoso, torre Da Vinci, ensanche Piantini, debidamente representada por Carlos Julio Camilo Vincent, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1272796-1, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogados apoderados especiales a los Lcdos. Pedro Vásquez Castillo y Jairo Víctor Vásquez Moreta, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0791247-9 y 001-0005184-6, con estudio profesional abierto en la calle Luis F. Thomen núm. 110, torre ejecutiva Gapo, local 411, cuarto piso, sector Evaristo Morales, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 549-2017-SENT-00994, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia Santo Domingo, en fecha 20 de julio de 2018, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: En vista de haber transcurrido los tres (3) minutos establecidos en el artículo 161 de la ley

189-11, y de no haberse presentado ningún licitador a la audiencia de venta en pública subasta, se declara desierta la venta y se declara adjudicatario al persigiente, Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, S A., de los inmuebles descritos en el pliego de condiciones consistentes en: "1. Unidad funcional A-102, identificada como 401432032213:A-102, del condominio residencial Cristal I, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector propio identificado como SP-01-02-001, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a apartamento, con una superficie de 125.00 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado SE-01-01-001, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a parqueo con una superficie de 23.00 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 331191616. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 3000167356, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 2. Unidad funcional B-104, identificada como 401432032213:B-104, del condominio residencial Cristal I, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector propio identificado como SP-01-04-002, ubicado en el nivel 04, del bloque 01, destinado a apartamento, con una superficie de 125.00 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado SE-01-01-007, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a parqueo con una superficie de 23.00 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 331191622. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 3000167362, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 3. Unidad funcional B-103, identificada como 401432032213:B-103, del condominio residencial Cristal I, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector propio identificado como SP-01-03-002, ubicado en el nivel 03, del bloque 01, destinado a apartamento, con una superficie de 125.00 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado SE-01-01-006, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a parqueo con una superficie de 23.00 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 331191621. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 3000167361, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 4. Unidad funcional B-102, identificada como 401432032213:B-102, del condominio residencial Cristal I, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector propio identificado como SP-01-02-002, ubicado en el nivel 02, del bloque 01, destinado a apartamento, con una superficie de 125.50 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado SE-01-01-005, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a parqueo con una superficie de 23.00 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 331191620. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 3000167360, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 5. Unidad funcional B101, identificada como 401432032213:B-101, del condominio residencial Cristal I, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector propio identificado como SP-01-01-002, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a apartamento, con una superficie de 125.50 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado SE-01-01-008, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a parqueo con una superficie de 11.50 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 331191619. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 3000167359, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 6. Unidad funcional A-104, identificada como 401432032213:A-104, del condominio residencial Cristal I, ubicado en

Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector propio identificado como SP-01-04-001, ubicado en el nivel 04, del bloque 01, destinado a apartamento, con una superficie de 125.50 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado SE-01-01-004, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a parqueo con una superficie de 23.00 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 331191618. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 3000167358, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 7. Unidad funcional A-103, identificada como 401432032213:A-103, del condominio residencial Cristal I, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector propio identificado como SP-01-03-001, ubicado en el nivel 03, del bloque 01, destinado a apartamento, con una superficie de 125.50 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado SE-01-01-002, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a parqueo con una superficie de 23.00 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 331191617. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 3000167357, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 8. Unidad funcional A-101, identificada como 401432032213:A-101, del condominio residencial Cristal I, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector propio identificado como SP-01-01-001, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a apartamento, con una superficie de 125.50 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado SE-01-01-003, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a parqueo con una superficie de 11.50 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 331191615. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 3000167355, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 9. Unidad funcional D-104, identificada como 401432031054:D-104, matrícula 4000323286, del condominio residencial Cristal II, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 23.00 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-01-04-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 04, destinado a apartamento con una superficie de 125.50 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 400304797. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 4000323286, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 10. Unidad funcional D-102, identificada como 401432031054:D-102, matrícula 4000323284, del condominio residencial Cristal II, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-004, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 23.00 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-01-02-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 02, destinado a apartamento con una superficie de 125.50 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 400304793. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 4000323284, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 11. Unidad funcional D-103, identificada como 401432031054:D-103, matrícula 4000323285, del condominio residencial Cristal II, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-002, del bloque 01, ubicado en el nivel 01,

destinado a parqueo, con una superficie de 23.00 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-01-03-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 03, destinado a apartamento con una superficie de 125.50 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 400304795. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 4000323285, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 12. Unidad funcional D-101, identificada como 401432031054:D-101, matrícula 4000323283, del condominio residencial Cristal II, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-003, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 11.50 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-01-01-002, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a apartamento con una superficie de 125.50 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 400304791. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 4000323282, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 13. Unidad funcional C-104, identificada como 401432031054:C-104, matrícula 4000323282, del condominio residencial Cristal II, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-005, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 23.00 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-01-04-002, del bloque 01, ubicado en el nivel 04, destinado a apartamento con una superficie de 125.50 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 400304789. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 4000323282, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 14. Unidad funcional C-103, identificada como 401432031054:C-103, matrícula 4000323281, del condominio residencial Cristal II, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-008, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 23.00 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-01-03-002, del bloque 01, ubicado en el nivel 03, destinado a apartamento con una superficie de 125.50 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 400304787. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 4000323281, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 15. Unidad funcional C-102, identificada como 401432031054:C-102, matrícula 4000323280, del condominio residencial Cristal II, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-007, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 23.00 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-01-01-002, del bloque 01, ubicado en el nivel 02, destinado a apartamento con una superficie de 125.50 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 400304785. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 4000323280, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 16. Unidad funcional C-101, identificada como 401432031054:C-101, matrícula 4000323279, del condominio residencial Cristal II, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 12.5% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-006, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 11.50 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-01-01-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 01,

destinado a apartamento con una superficie de 125.50 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 400304783. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 4000323279, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 17. Unidad funcional A-1, identificada como 401432077752:A-1, matrícula 0100164270, del condominio residencial Scorpio One, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 11.25% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector propio identificado como SP-01-01-101, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a apartamento con una superficie de 118.25 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-00-01-001, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 331157798. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 0100164270, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 18. Unidad funcional A-5, identificada como 401432077752:A-5, matrícula 0100164274, del condominio residencial Scorpio One, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 11.25% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector propio identificado como SP-01-01-005, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 12.50 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-01-03-301, ubicado en el nivel 03, del bloque 03, destinado a apartamento, con una superficie de 123.00 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 331157798. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 0100164270, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 19. Unidad funcional A-6, identificada como 401432077752:A-6, matrícula 0100164275, del condominio residencial Scorpio One, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 11.25% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector propio identificado como SP-01-01-006, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 12.50 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-01-03-302, ubicado en el nivel 03, del bloque 01, destinado a apartamento, con una superficie de 123.00 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel, según consta en el asiento original con el número 6. Con hipoteca convencional en primer rango, amparada por la certificación de registro de acreedor hipotecario matrícula No. 0100164275, expedida a favor del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana. 20. Unidad funcional A-7, identificada como 401432077752:A-7, matrícula 0100164276, del condominio residencial Scorpio One, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 11.25% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector propio identificado como SP-01-04-401, ubicado en el nivel 04, del bloque 01, destinado a apartamento, con una superficie de 123.00 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-00-01-007, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 12.50 metros cuadrados, propiedad de Carlos Modesto Pimentel”, por la suma de sesenta y dos millones de pesos dominicanos 00/100 (RD\$62,000,000.00), con arreglo a las disposiciones transcritas en el pliego de condiciones anexo a la presente sentencia, proporción que se encuentra libre de toda carga y gravamen fiscal; renunciando la parte persiguiendo al estado de costas y honorarios. SEGUNDO: Ordena el desalojo inmediato del embargado Carlos Modesto Pimentel Madera, así como de cualquier otra persona que estuviese ocupando el inmueble adjudicado al título que fuere que invoque, tan pronto le sea notificada la presente sentencia. TERCERO: Ordena que la presente sentencia sea ejecutoria no obstante cualquier recurso, en virtud de lo que establece el artículo 167 de la Ley 189-11. CUARTO: Comisiona al ministerial Melaneo Vásquez Nova, alguacil de estrados de la Primera Sala del Juzgado de Trabajo del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, para la notificación de la sentencia correspondiente.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

a) En el expediente constan depositados los siguientes documentos: 1) el memorial de casación de fecha 24 de octubre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; 2) el memorial de defensa de fecha 10 de abril de 2018, donde la recurrida invoca sus medios de defensa; 3) El dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta de fecha 6 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 21 de octubre 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 compareció solo la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

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

#### LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Carlos Modesto Pimentel Madera y como parte recurrida el Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana; litigio que se originó en ocasión al procedimiento de embargo inmobiliario regido por la Ley 189-11, perseguido por la entidad recurrida contra el recurrente que culminó con la sentencia de adjudicación impugnada mediante el presente recurso de casación.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **Primero:** Fallo contradictorios con fallos anteriores de la Suprema Corte de Justicia e inobservancia y errónea aplicación de disposiciones legales que deviene en sentencia manifiestamente infundada. **Segundo:** Desnaturalización de los hechos. **Tercero:** El tribunal a quo no dio sentido lógico ni preciso a la documentación ni motivó de manera amplia los hechos para emitir su ordenanza ante las incidencias acaecidas en audiencia.

Por convenir a la solución del asunto procede analizar de forma conjunta los medios de casación propuestos. En ese sentido, vale destacar que en una parte del desarrollo de sus medios la parte recurrente expone ampliamente cuestiones de hechos suscitadas previo al procedimiento de embargo inmobiliario del cual germinó la sentencia de adjudicación que se impugna, así como en procesos conexos a este, los cuales no serán valorados por tratarse de cuestiones que escapan a la función casacional. Por otro lado, también se advierte que no obstante el título que se le ha dado al primer medio el recurrente no explica con cuáles fallos de la Suprema Corte de Justicia la sentencia impugnada es contradictoria y en qué medida.

Ahora bien, del análisis de los argumentos en que se fundamentan se puede extraer como vicios imputados al fallo cuestionado que en el caso estuvieron dadas las condiciones requeridas para ordenar el sobreseimiento de la venta en pública subasta, pues existe una litis entre las partes que cursa ante la Octava Sala de la Jurisdicción Original del Tribunal de Tierras del Distrito Nacional y un recurso de apelación contra la sentencia núm. 035-17-SCON-00533, del 26 de junio de 2017, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del cual se encuentra apoderado la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; que el juez *a quo* desnaturalizó los hechos de la demanda debido a que la existencia de una litis entre las partes donde se discute la propiedad del inmueble, la cual se encontraba adquirida por varios propietarios que compraron de buena fe, por lo que debió ordenarse el sobreseimiento de la venta; que se debieron valorar los hechos conforme la documentación depositada; que el tribunal no motivó de manera amplia para emitir su decisión ante las incidencias acaecidas en audiencia, pues la ordenanza del juez de los referimientos de primer grado se alejó de los requisitos de motivación establecidos por el Tribunal Constitucional mediante su sentencia TC/00009/13; que el tribunal debió exponer sus motivaciones acerca de la existencia de la litis sobre el inmueble que la recurrida pretendía adjudicar alegando un crédito respecto al que no ha demostrado fuera desembolsado al exponente.

La parte recurrida en defensa de la decisión criticada sostiene que el día en que se llevó a cabo la audiencia de venta en pública subasta el recurrente solicitó al tribunal *a qua* que aplazara la audiencia hasta tanto el juez de los referimientos fallara sobre una demanda con la que pretendía que el juez de lo provisional ordenada el sobreseimiento de la venta, lo cual fue rechazado por el juez Presidente y, consecuentemente, el tribunal del embargo rechazó el pedimento y ordenó la apertura de la licitación no sin antes rechazar algunos pedimentos *in voce*. En cuanto a la demanda en nulidad de hipotecas que cursa ante el tribunal de tierras esta debió ser interpuesta ante el tribunal *a quo* mediante la demanda incidental correspondiente, sin embargo, la incoó como una litis sobre derechos registrados por temor a que le fuera rechazada por el juez del embargo de forma expedita dada su improcedencia, por tanto no existía obligación de sobreseer la audiencia de venta ya que no estaba apoderada en virtud de las reglas procesales del artículo 168 de la Ley núm. 189-11. En relación al recurso de apelación al que se refiere la parte recurrente, dicha vía recursiva se interpuso contra la sentencia núm. 035-17-SCON-00533, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, es decir, un tribunal diferente al *a quo*, sin que se le plantera un pedimento formal al respecto; que el recurrente no explica de forma clara y específica en cuales aspectos la sentencia recurrida adolece de desnaturalización de los hechos y mala ponderación de las pruebas; que el recurrente se refiere a una ordenanza dictada por el juez de los referimientos que no es objeto del presente recurso de casación.

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 expedito este tipo de procedimiento, 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 actos 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, 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 el 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.

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 el 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 haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público y que se refieran a aspectos determinantes de la decisión.

En ese sentido, la revisión de la sentencia de adjudicación criticada permite apreciar que en la audiencia fijada para la venta en pública subasta las partes que asistieron presentaron varios planteamientos al juez del embargo. Así, los terceros adquirentes y el embargado solicitaron el aplazamiento de la audiencia hasta tanto el juez de los referimientos decidiera de una demanda que le apoderaba, a lo que se opusieron la persigiente y un acreedor inscrito, siendo este rechazado por el tribunal *a quo* por carecer de objeto, toda vez que el juez de los referimientos había fallado la acción que se le presentó. Luego, fue peticionado el sobreseimiento del procedimiento hasta tanto la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de la Provincia de Santo Domingo conociera de un recurso de apelación, dado a su efecto suspensivo consagrado en el artículo 457 del Código de Procedimiento Civil; pedimento este al que se adhirieron los terceros adquirentes y el embargado, pero que la persigiente solicitó fuese rechazado; que, en efecto, el tribunal del embargo rechazó el sobreseimiento indicando que la causa que le sustentaba carecía de sustento legal, ya que la sentencia incidental que se apeló había declarado inadmisibile el incidente, por lo que, en virtud de lo establecido en el artículo 168, párrafo II, parte *in fine* de la Ley núm. 189-11, ese tipo de decisiones no es susceptible de recurso y es ejecutoria en el acto.

La sentencia objetada también hace un recuento de cuatro sentencias incidentales dictadas previamente por el tribunal del embargo, específicamente el 6 de julio de 2017, mediante las que fueron decididas las contestaciones que en curso del procedimiento se presentaron. Entre estas figuran las núms. 549-2017-SENT-00856 y 549-2017-SENT-00857, que rechazaron las demandas incidentales en sobreseimiento de persecuciones de embargo inmobiliario interpuestas por Santiago Díaz Matos y Hayron Miguel Núñez Álvarez, con las que se perseguían la suspensión indefinida de la venta en pública subasta hasta tanto se conociera de una demanda en nulidad de hipoteca convencional que cursaba ante el mismo tribunal del embargo.

En la documentación que acompaña el presente recurso de casación también figura el acto núm.



0237/2017, de fecha 19 de julio de 2017, instrumentado por el ministerial Rafael Martínez Lara, contenido de una demanda en referimiento incoada por Carlos Modesto Pimentel Madera, en la que pretendía que el Presidente de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en atribuciones de juez de lo provisional, ordenara el sobreseimiento de la venta en pública subasta hasta tanto la Octava Sala de Jurisdicción Original del Tribunal de Tierras del Distrito Nacional fallara la litis sobre terreno registrado que le apoderaba o que la persiguiente aportara los recibos bancarios de depósito o entrega de la suma de dinero que justificaba la deuda que le cobraba al embargado.

Lo anterior pone de relieve que el pedimento de sobreseimiento fundamentado en la existencia de una litis sobre terreno registrado que cursaba ante la Octava Sala de Jurisdicción Original del Tribunal de Tierras del Distrito Nacional, se trató de un pedimento que fue peticionado al juez de los referimientos, no así al tribunal del embargo mediante la demanda incidental correspondiente o el mismo día de la audiencia de adjudicación; por tanto, resulta ser un medio inoperante para hacer anular la sentencia de adjudicación impugnada, ya que se refiere una cuestión evaluada en ocasión a otro litigio.

Por otro lado, las demandas incidentales en sobreseimiento que el tribunal del embargo rechazó mediante sentencias incidentales previas solo fueron reseñadas en el fallo impugnado, pero no se trató de cuestiones decididas el día de la subasta. Respecto a las sentencias que deciden los incidentes del embargo se ha establecido que "cualquier inconformidad con el fallo intervenido en ocasión a dichas contestaciones debe tramitarse a través de la vía recursiva habilitada por el legislador, pero no resulta válido objetar la sentencia de adjudicación en fundamento a cuestiones que no fueron dilucidadas en la misma; por consiguiente, el sobreseimiento rechazado por la causa antes indicada también resulta ser un medio inoperante para hacer anular la sentencia de adjudicación impugnada, ya que se refiere a alegadas irregularidades evaluadas en ocasión a demandas incidentales decididas por el tribunal *a quo* mediante sentencias previas.

En cuanto al sobreseimiento planteado el mismo día de la subasta sobre la base de una apelación que apoderaba a la corte correspondiente, del análisis de la sentencia criticada se verifica que el tribunal *a quo* estableció que el incidente que se decidió se declaró inadmisibile, por lo que rechazó este pedimento atendiendo al artículo 168 de la Ley núm. 189-11. En ese sentido, el artículo de referencia establece que la sentencia que decide el incidente propuesto es ejecutoria en el acto, es decir, que se contrae a una sentencia que se beneficia con la ejecución anticipada de pleno derecho por disposición de la ley, condición esta que tiene como consecuencia vencer el efecto suspensivo inherente al recurso de apelación, por lo que la suspensión de dicha ejecutoriedad debe ser obtenida por la vía legal correspondiente. En esa virtud, el simple hecho de atacarla en apelación no daba lugar al sobreseimiento de la venta en pública subasta.

Además, conforme fue juzgado por esta Corte de Casación al enunciar las causas que dan lugar al sobreseimiento obligatorio, los recursos pendientes de fallo contra las sentencias incidentales deben referirse a contestaciones de fondo, salvo que se beneficien de la ejecución provisional, condiciones estas que no se pueden apreciar del fallo impugnado, ya que, según indica el tribunal *a quo*, la decisión que se recurrió en apelación y que constituí la base del sobreseimiento peticionado se beneficiaba de la ejecutoriedad provisional, sin que se demostrara lo contrario en esta instancia.

En cuanto a la falta de motivos y de ponderación de documentos se advierte que este vicio se dirige a la sentencia que decidió la solicitud de sobreseimiento por la existencia de la alegada litis sobre terreno registrado en relación al inmueble embargado dilucidada por el juez de los referimientos, antes indicada; en consecuencia, el déficit motivacional que se aduce no ataca a la sentencia de adjudicación desde el ámbito de su legalidad.

En forma general esta Corte de Casación ha podido verificar que el tribunal *a quo* luego de rechazar válidamente los pedimentos enarbolados *in voce* el día de la subasta procedió a hacer constar que en la especie fueron cubiertas todas las formalidades previstas por la Ley núm. 189-11, por lo que escuchó los

requerimientos de la parte persiguiendo y, consecuentemente, dio apertura a la subasta, adjudicándole el inmueble al transcurrir el período de tiempo establecido en la ley sin que se presentaran licitadores por el precio contenido en el pliego de condiciones.

En atención a las consideraciones anteriormente expresadas los medios bajo examen carecen de fundamento y deben ser desestimados y con ello el recurso de casación que nos ocupa, por no haber incurrido el tribunal *a quo* en los vicios que se proponen en su contra.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del proceso.

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, 4, 2, 5, 6, 11, 13, 15 y 65, 66 y 67 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08; Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso; 141 del Código de Procedimiento Civil.

### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Carlos Modesto Pimentel Madera contra la sentencia civil núm. 549-2017-SSENT-00994, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia Santo Domingo, en fecha 20 de julio de 2018, por los motivos antes expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor de los Lcdos. Pedro Vásquez Castillo y Jairo Víctor Vásquez Moreta, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzando en su totalidad.

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

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.