
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 23 de mayo de 2019.

Materia: Civil.

Recurrente: Roberto Eduardo López Santiago.

Abogados: Lic. Miguel E. Valerio Jiminián y Licda. Nicole M. Portes Guzmán.

Recurrido: Banesco, Banco Múltiple, S. A.

Abogados: Lic. Edgar Tiburcio Moronta y Licdas. 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, 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 Roberto Eduardo López Santiago, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1136226-5, domiciliado en la avenida 27 de Febrero, núm. 456, sector Bella Vista, de esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos a Miguel E. Valerio Jiminián y a Nicole M. Portes Guzmán, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1180290-6 y 402-2405451-6, con estudio profesional abierto en la calle Presa de Tavera, núm. 465, sector El Millón, de esta ciudad.

En este proceso figura como recurrida, Banesco, Banco Múltiple, S.A., institución de intermediación financiera constituida y organizada de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, RNC. 1-30-700028, con domicilio social y asiento principal en la avenida Abraham Lincoln, núm. 1021, ensanche Serrallés, de esta ciudad, debidamente representada por su vicepresidente de negocios y sucursales y su director de cobranzas y recuperaciones, Teresa Yabuur Ebrimain y Rodrigo Rubio González Garza, venezolana y mexicano, mayores de edad, titulares del pasaporte núm. 132409542 y de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1786186-4, respectivamente, ambos domiciliados y residentes en esta ciudad, quienes tienen como abogados constituidos a Edgar Tiburcio Moronta y a Yleana Polanco Brazobán, dominicanos, mayores de edad, casados, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 047-0014036-3 y 001-0519869-1, con estudio profesional abierto en la calle Andrés Julio Aybar, núm. 204, edificio Málaga, segundo piso, local núm. 201, ensanche Piantini, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 549-2019-SENT-00287, dictada el 23 de mayo de 2019 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia de Santo Domingo, 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, Banesco Banco Múltiple, S. A., del

inmueble descrito en el Pliego de Condiciones consistente en: “Unidad Funcional 8-A, identificada como 400484330855:8-A, matrícula No. 0100037042, del condominio Torre Ozama, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 3.99% y 1 voto en la asamblea de condóminos, conformada por un sector propio identificado como SP-01-06-001, ubicado en el nivel 06, del bloque 01, destinado a Apartamento, con una superficie de 261.35 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-M1-005, ubicado en el nivel MI, del bloque 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-M1-008, ubicado en el nivel MI, del bloque 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 12.50 metros cuadrados”, propiedad de las señoras Feliserbia Núñez de López (deudora) y Anais López Jiménez (garante real), por la suma de siete millones setecientos treinta y nueve mil doscientos cincuenta pesos dominicanos con 85/100 (RD\$7,739,250.85), capital adeudado de acuerdo con el Pliego de Condiciones, más los intereses y la suma de doscientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$200,000.00), equivalente al estado de gastos y honorarios liquidados, proporción que se encuentra libre de toda carga y gravamen fiscal. SEGUNDO: Ordena el desalojo inmediato de la parte embargada, las señoras Feliserbia Núñez de López (deudora) y Anais López Jiménez (garante real), así como de cualquier otra persona que estuviese ocupando dicho inmueble no importa el título que invoque, en virtud de lo que establece 167 de la Ley 189-11. TERCERO: Ordena que la presente sentencia sea ejecutoria no obstante cualquier recurso luego de la notificación, en virtud de lo que establece el Artículo 167 de la ley 189-11. CUARTO: Comisiona al ministerial Nicolás Mateo Santana, Alguacil de Estrados de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo. Tel. 849-655-1054, para la notificación de la sentencia correspondiente.

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 16 de septiembre de 2019 mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 31 de octubre de 2019, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 4 de diciembre 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 20 de enero de 2021, 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 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 recurrente, Roberto Eduardo López Santiago y como recurrida, Banesco Banco Múltiple, S.A.; del estudio de la sentencia impugnada se verifica lo siguiente: a) en fecha 15 de febrero de 2017, Feliserbia Núñez de López, actuando en calidad de deudora, Anais López Jiménez, actuando en calidad de garante real y Banesco Banco Múltiple, S.A., suscribieron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria por el monto de RD\$7,400,000.00, garantizado mediante una hipoteca convencional en primer rango sobre la unidad funcional 8-A del condominio Torre Ozama, matrícula 0100037042; b) a falta de pago y con el objetivo de cobrar su acreencia, la entidad 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 la deudora y la garante real, en virtud del cual, el tribunal apoderado declaró desierta la subasta y adjudicó el inmueble embargado a la persiguierte mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

En su memorial de defensa, la parte recurrida solicitó que se declare inadmisibile el presente recurso

de casación debido a que el recurrente no fue parte del contrato de préstamo ejecutado ni del procedimiento de embargo inmobiliario que dio lugar a la sentencia recurrida y tampoco ostenta ningún derecho registrado sobre el inmueble embargado, el cual era de la exclusiva propiedad de la garante real, Anaís López Jiménez, según consta en la certificación de estado jurídico emitida por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por lo que dicho señor carece de calidad para ejercer este recurso; la parte recurrida agrega que el embargo de que se trata fue debidamente notificado tanto a la deudora como a la garante real, quienes se defendieron activamente e incluso plantearon varios incidentes que fueron desestimados por el tribunal apoderado.

Cabe destacar que en su memorial de casación la parte recurrente invoca tener la calidad de codeudor en el contrato de préstamo y copropietario del inmueble embargado, en su condición de esposo común en bienes de la deudora principal, Feliserbia Núñez de López y alega además, que su patrimonio estaba siendo objeto de un procedimiento de reestructuración y liquidación de conformidad con la Ley núm. 141-15, del 7 de agosto de 2015, en el cual se encontraba incluida la acreencia ejecutada por el recurrido, lo que daba lugar al sobreseimiento obligatorio del embargo y que el banco persiguiendo no le notificó ninguno de los actos del procedimiento.

Según al artículo 44 de la Ley núm. 834-78: “Constituye un medio de inadmisibilidad todo medio que tienda a hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo”, motivo por el cual esta Corte de Casación ha estatuido que: “las inadmisibilidades se resuelven de manera prioritaria, en razón de que el efecto principal de las mismas es que eluden el debate sobre el fondo de la contestación”.

También es preciso señalar que, 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.

Ahora bien, esto no implica que la vía de la casación esté cerrada para aquellos que no fueron puestos en causa y no intervinieron en el procedimiento de embargo inmobiliario que dio lugar a la sentencia de adjudicación puesto que esa circunstancia por sí sola no despoja de calidad e interés a los terceros que pudieran tener algún derecho sobre los bienes objeto del embargo, sobre todo tomando en cuenta que esa es la única vía de impugnación disponible en este régimen de expropiación.

En ese tenor se hace necesario distinguir dos hipótesis, a saber: a) aquella en la que el recurrente intervino en el procedimiento ejecutorio al título que fuere y b) aquella en la que el recurrente no formó parte del procedimiento ejecutorio porque no fue puesto en causa y tampoco intervino en modo alguno ante el juez del embargo.

En el primer caso, la calidad del recurrente en casación se encuentra suficientemente sustentada en las disposiciones del artículo 4 de la Ley sobre Procedimiento de Casación que dispone que: "Pueden pedir casación: Primero: Las partes interesadas que hubieren figurado en el juicio", a cuyo tenor se ha juzgado

que la parte con calidad e interés para interponer este recurso es aquella que participó o estuvo debidamente representada en el juicio que culminó con el fallo impugnado y que se beneficia de la anulación de la decisión atacada por haberle causado un perjuicio.

No obstante, en el segundo caso, para sustentar la calidad del recurrente en casación es preciso acudir a las disposiciones propias de la Ley 189-11 sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario que establecen un límite a los terceros para intervenir en el procedimiento de embargo tomando en cuenta los derechos que pretenden hacer valer; en ese sentido, su artículo 157 dispone que: “Las partes con interés para demandar reparos al pliego, además del persigiente mismo y el deudor, lo serán, el propietario del inmueble embargado cuando fuere una persona distinta a la del deudor, y que hubiere participado como garante real del crédito en defecto; el nuevo adquiriente del inmueble hipotecado al que se refiere el presente Título, así como los demás acreedores hipotecarios convencionales o legales, inscritos e incluso los judiciales, sólo cuando la hipoteca fuere definitiva”; asimismo, el artículo 168 de la dicha Ley preceptúa que: “Tendrán calidad para interponer demandas incidentales, las personas señaladas con aptitud para solicitar reparos al pliego de condiciones”.

Por lo tanto, aunque tal aspecto del recurso de casación contra la sentencia de adjudicación no está expresamente regulado en el artículo 167 de la citada Ley 189-11, a juicio de esta jurisdicción, la calidad para ejercer este recurso, cuando se trata de terceros que no formaron parte del procedimiento de embargo, está sujeta a las disposiciones de los artículos 157 y 168 de la Ley 189-11, puesto que resulta del todo irrazonable que la normativa que reglamente este procedimiento ejecutorio establezca en forma expresa quiénes son las personas con derecho e interés para incidentar el procedimiento de embargo y que esas disposiciones no sean igualmente aplicables a las vías recursivas contra la sentencia de adjudicación producto de ese procedimiento.

En el caso concreto, del examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: a) Roberto Eduardo López Santiago no fue puesto en causa ni intervino en el procedimiento de embargo ejecutado en forma alguna; b) ese señor no formó parte del contrato de préstamo hipotecario ejecutado, el cual solo fue suscrito por el persigiente, en calidad de acreedor, Feliserbia Núñez de López, en calidad de deudora y Anais López Jiménez, en calidad de garante real; c) tampoco figura como copropietario del inmueble embargado ni tiene ningún derecho real inscrito sobre el referido bien, al tenor de lo establecido en el certificado de registro de acreedor y la copia del certificado de títulos aportado ante esta jurisdicción por el propio recurrente, mediante inventario del 16 de septiembre de 2019, así como la certificación de estado jurídico de dicho inmueble emitida por el Registrador de Títulos en fecha 19 de noviembre de 2018, aportada por el recurrido conjuntamente con su memorial de defensa, documentos en los que consta que dicho inmueble es propiedad exclusiva de la garante real, Anais López Jiménez, quien figura como soltera y no de la deudora Feliserbia Núñez de López y que solo está gravado con la hipoteca en primer rango conferida al banco persigiente y no figura ningún derecho, inscrito a favor de Feliserbia Núñez de López ni de Roberto Eduardo López de Santiago.

En consecuencia, no se advierte que el recurrente esté investido de la calidad necesaria para impugnar la sentencia de adjudicación de que se trata por lo que procede acoger el pedimento de la parte recurrida y declarar inadmisibile el presente recurso de casación, sin necesidad de estatuir respecto de las violaciones invocadas, sobre todo tomando en cuenta que el procedimiento de reestructuración y liquidación invocado por él y sus efectos, en principio, están especialmente dirigidos al patrimonio del deudor en estado de insolvencia o iliquidez, que en este caso es Roberto Eduardo López Santiago, del cual no forma parte el inmueble embargado.

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; 157, 167 y 168 de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso; 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978.

FALLA:

PRIMERO: Declara inadmisibile el recurso de casación interpuesto por Roberto Eduardo López Santiago contra la sentencia civil núm. 549-2019-SENT-00287, dictada el 23 de mayo de 2019 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia de Santo Domingo, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: Condena a Roberto Eduardo López Santiago al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los abogados de la parte recurrida, Edgar Tiburcio Moronta e Yleana Polanco Brazobán, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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