
Sentencia impugnada:	Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de la ciudad de Azua, del 11 de abril de 2019.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Sandy Manuel González y Bethania de los Santos Silvestre.
Abogados:	Licda. Altagracia Silverio Florentino y Lic. Carlos Julio Ciprián Brito.
Recurrida:	Inmobiliaria Wilson Sánchez, S. R. L.
Abogado:	Lic. Manuel Emilio Núñez Gratero.

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 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 Sandy Manuel González y Bethania de los Santos Silvestre, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 010-0073583-5 y 010-0009557-8, domiciliados en la calle Pedro María Pérez Rossó, núm. 6, sector Altos de las Flores, ciudad Azua de Compostela, quienes tienen como abogados constituidos a Altagracia Silverio Florentino y a Carlos Julio Ciprián Brito, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 010-0048365-9 y 010-0105998-7, con estudio profesional en el edificio 13-C, apartamento 102, primer piso, urbanización Las Mercedes, ciudad de Azua de Compostela y domicilio *ad hoc* en el edificio Nordesa III, apartamento 103, avenida Independencia, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, Inmobiliaria Wilson Sánchez, S.R.L, sociedad organizada de conformidad con las leyes de la República, S.R.L., núm. 1-31-12948-1, representada por Wilson Antonio Sánchez de los Santos, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0005137-3, domiciliado en la ciudad de Azua, quien tiene como abogado constituido y apoderado a Manuel Emilio Núñez Gratero, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0014493-9, con estudio profesional abierto en la calle Justo Aquino Díaz núm. 55, de la ciudad de Azua y domicilio *ad hoc* en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia.

Contra la sentencia civil núm. 478-2019-SCIV-00171, dictada el 11 de abril de 2019, por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la ciudad de Azua, cuyo dispositivo establece lo siguiente:

PRIMERO: Se libra acta de que a la fecha de hoy no existen incidentes relativos a la lectura del pliego de condiciones; SEGUNDO: Se da por leído el pliego de condiciones y se ordena la venta en pública subasta del inmueble que se describe a continuación: “El inmueble identificado como parcela 31-REFORM-006.22331, del distrito catastral núm. 08, que tiene una superficie de 226.80 metros cuadrados, matrícula No. 05000001268, expedida por el registrador de títulos de Baní, en fecha 12 de julio de 2008, a

favor del señor Luis Rafael Silverio Barias”; TERCERO: En ausencia de licitadores, se declara adjudicatario de dicho inmueble a la Inmobiliaria Wilson Sánchez S.R.L., por el precio de primera puja, ascendente a la suma de: dos millones doscientos cincuenta y cuatro mil ochocientos noventa pesos con 00/100 (RD\$2,254,890.00). CUARTO: Se ordena a la perseguida, señora Bethania de los Santos Silvestre, 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 legítimo propietario, 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 director de Registro de Títulos de Baní, previo cumplimiento de las formalidades legales, proceder a la inscripción de la presente decisión en los registros del inmueble indicado, y a cancelar de los registros anteriores y a transferir la propiedad, a favor del adjudicatario, Inmobiliaria Wilson Sánchez, S.R.L., a presentación de una copia certificada de esta sentencia. SEXTO: Se comisiona al alguacil de estrados de esta Cámara, Licdo. Miannudi Abdiezer Núñez Abreu, para su notificación. SÉPTIMO: Se ordena al Ministerio Público, facilitar la fuerza pública a los fines de desocupación.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 15 de julio de 2019, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 30 de julio 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 25 de septiembre 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 noviembre 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 solo compareció la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no suscribe la presente decisión debido a que no participó en su deliberación.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como recurrentes, Sandy Manuel González y Bethania de los Santos Silvestre y como recurridos, Wilson Antonio Sánchez de los Santos e Inmobiliaria Wilson Sánchez, S.R.L.; del estudio de la sentencia impugnada se verifica que la parte 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 los persigientes mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

2) En su memorial de defensa, la parte recurrida plantea la inadmisión del recurso de casación, por incumplimiento al artículo 6 de la Ley núm. 3726-53, debido a que en el acto núm. 600/2019, contenido de la notificación del recurso de casación, no se notificó el auto que autoriza el emplazamiento en cabeza del acto ni la copia certificada del recurso de casación y porque dicho acto tampoco contiene elección de domicilio en esta ciudad, ni emplazamiento en casación.

3) Los artículos 4, 5 y 6 de la Ley sobre Procedimiento de Casación (Mod. por la Ley núm. 491-08), establecen las principales condiciones de admisibilidad y las formalidades exigidas para la interposición del recurso extraordinario de la casación civil y comercial, cuyas inobservancias se encuentran sancionadas por los artículos 5, 7, 9 y 10 de la misma ley, según el caso, con la inadmisibilidad, caducidad o perención del recurso, así como con el defecto o exclusión de las partes, entre otras sanciones procesales que afectan la instancia o a las partes.

4) Esta regulación particular del recurso de casación, separada del procedimiento ordinario, instituye lo que se ha denominado la técnica de la casación civil. La potestad del legislador ordinario para establecer sanciones procedimentales al configurar el procedimiento de casación, ha sido corroborada por el Tribunal Constitucional en su sentencia TC/0437/17, en la que se establece además que el derecho al debido proceso no se ve amenazado por las exigencias legales del proceso, las cuales se imponen a todas las partes instanciadas en casación; el rigor y las particularidades del procedimiento a seguir en el recurso de casación en materia civil y comercial, le convierten en una vía de recurso ineludiblemente formalista, característica que va aparejada con las de ser un recurso extraordinario y limitado; en procura de la lealtad procesal y la seguridad jurídica, se impone a esta Corte de Casación tutelar y exigir, a pedimento de parte o de oficio si hay facultad a ello, el respeto al debido proceso de casación previamente establecido en la ley.

5) Es preciso advertir que el carácter formalista del recurso de casación no es extensivo a las vías de recursos ordinarias, ni a los demás procedimientos seguidos ante las demás jurisdicciones del orden civil y comercial, las cuales se rigen por el procedimiento ordinario y no por el establecido en la especialísima Ley sobre Procedimiento de Casación.

6) Al tenor del artículo 6 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, el acto de emplazamiento con motivo de un recurso de casación deberá contener a pena de nulidad, las siguientes menciones: lugar o sección de la común o del Distrito de Santo Domingo en que se notifique; día, mes y año en que sea hecho; nombres, profesión y domicilio del recurrente; designación del abogado que lo representará, y la indicación del estudio profesional del mismo, el cual deberá estar situado, permanentemente o de modo accidental, en la Capital de la República, y en el cual se reputará de pleno derecho, que el recurrente hace elección de domicilio, a menos que en el mismo acto se haga constar otra elección de domicilio en la misma ciudad; el nombre y la residencia del alguacil actuante, y el tribunal en que ejerce sus funciones; los nombres y la residencia de la parte recurrida a quien se emplaza, y el nombre de la persona a quien se entregue la copia del emplazamiento.

7) Esta Corte de Casación ha juzgado de manera reiterada, que constituyen igualmente emplazamientos, no sólo la notificación del acto introductivo de la demanda en justicia con la cual se inicia una litis, sino también el acto introductivo de los recursos de apelación y de casación. La exhortación expresa de que se emplaza a comparecer a la contraparte, como fuere en derecho, en determinado plazo y ante determinado tribunal, constituye la enunciación esencial de todo emplazamiento, sin la cual devendría en un simple acto de notificación o denuncia de una situación procesal. Dicha exigencia se aplica con igual rigor respecto al emplazamiento en casación, no obstante, sus particularidades distintivas con las demás vías de recursos; en tal virtud, en materia de emplazamiento en casación se ha declarado nulo el acto de emplazamiento que no contiene tal exhortación.

8) En ese sentido, el art. 7 de la Ley sobre Procedimiento de Casación dispone lo siguiente: “Habrà caducidad del recurso, cuando el recurrente no emplazare al recurrido en el término de treinta días, a contar de la fecha en que fue proveído por el presidente el auto en que se autoriza el emplazamiento. Esta caducidad será pronunciada a pedimento de parte o de oficio”.

9) En el caso ocurrente, de las piezas que conforman el expediente en casación, se establece lo siguiente: a) en fecha 16 de julio de 2019, la parte recurrente notificó a la parte recurrida el acto núm. 600/2019, instrumentado por el ministerial, Salomón Antonio Céspedes, alguacil de estrados del Juzgado de Instrucción de Azua, titulado “Notificación de recurso de casación”, mediante el cual le notifica a la parte requerida una copia del memorial contentivo de este recurso, anexo al acto; b) en fecha 30 de julio de 2019, la parte recurrida depositó su memorial de defensa, invocando las irregularidades ahora examinadas, el cual notificó a su contraparte mediante acto núm. 243/2019, del 12 de agosto de 2019, instrumentado por el ministerial Andrés Porfirio Zayas Pérez, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua y c) en fecha 22 de agosto de 2019, la parte recurrente depositó el acto núm. 250/2019, de fecha 15 de agosto de 2019, mediante el cual notifica el

emplazamiento en casación a la parte recurrida, con la debida exhortación de que comparezca ante esta Suprema Corte de Justicia en el plazo legal y la indicación de su domicilio de elección en esta ciudad, en la avenida Independencia, edificio Nordesa III, apartamento 103, al cual anexa el auto que autoriza a emplazar así como la copia de su memorial.

10) Por lo tanto, es evidente que aunque la parte recurrida dirige sus pretensiones contra el acto núm. 600/2019, que efectivamente adolece de las omisiones invocadas, para los fines de este recurso, el acto que verdaderamente contiene y constituye un acto de emplazamiento en casación es el núm. 250/2019, de cuyo examen se advierte que satisface todas las formalidades exigidas en la materia y que fue notificado dentro del plazo de 30 días francos que dispone el citado artículo 7 de la Ley núm. 3726, motivo por el cual procede rechazar el pedimento examinado.

11) Los recurrentes pretenden la casación total de la sentencia impugnada y en apoyo a sus pretensiones invocan los siguientes medios de casación: **primero:** extemporaneidad de la sentencia atacada; **segundo:** violación al derecho de propiedad, artículo 51 de la Constitución dominicana; **tercero:** violación al debido proceso, artículo 69 de la Constitución dominicana; **cuarto:** violación a los artículos 150, 152, letra a) y 154 de la Ley núm. 189-11; **quinto:** falsa aplicación de la ley; **sexto:** desnaturalización de los hechos; **séptimo:** falta de motivos de la sentencia recurrida; **octavo:** violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

12) En el desarrollo de sus siete medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, los recurrentes alegan que en este caso no estaban reunidas las condiciones para que su contraparte procediera al embargo inmobiliario del bien dado en garantía porque los recurrentes se encontraban al día en el pago de los intereses, ya que al momento de la suscripción del contrato de hipoteca se pagó el monto de RD\$400,000.00 por concepto de intereses y además, se le otorgó un plazo de 120 meses para pagar la deuda que vencían en el 2028, por lo que todo el procedimiento era extemporáneo; que a pesar de los incidentes que la parte embargada planteó en ese sentido, el tribunal *a quo* permitió que el procedimiento continuara con lo cual violó su derecho a la propiedad, la tutela judicial efectiva y las disposiciones de la Ley 189-11 que rigen la materia, incurriendo además, en falta de base legal y de motivos suficientes.

13) Los recurridos pretenden el rechazo del presente recurso de casación y en apoyo a sus pretensiones alegan, en síntesis, que en el contrato se estableció que a falta de pago de una o más cuotas, los deudores perdían el beneficio del término, que es la razón por la cual la parte embargante inició el procedimiento; que el tribunal rechazó la demanda incidental planteada por los embargados en virtud de las facultades que le confiere el artículo 168 de la Ley núm. 189-11, por lo que no violó el debido proceso; que en la sentencia de adjudicación objeto del presente recurso, el tribunal se limitó a constatar el traspaso del derecho de propiedad del bien embargado y el cumplimiento de las formalidades legales que rigen el procedimiento por lo que se trató de un simple acto de administración judicial en el que el tribunal no estaba obligado a exponer motivos particulares sobre el caso sometido.

14) 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.

15) 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.

16) 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.

17) 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.

18) 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.

19) 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.

20) Asimismo, 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.

21) 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.

22) 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.

23) 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 no plantearon ninguna pretensión incidental el día de la subasta 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.

24) También consta en el legajo de documentos aportados por la parte recurrida, que: 1) efectivamente, los embargados interpusieron una demanda incidental en nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario, sustentada en las mismas pretensiones que invocan en su memorial de casación, en el sentido de que el procedimiento ejecutorio era extemporáneo porque se le habían otorgado 120 meses para pagar la deuda y que ellos hicieron un pago de intereses por adelantado el mismo día en que se suscribió el contrato por el monto de RD\$400,000.00, por lo que estaban al día en el pago de los intereses y 2) que dicha demanda fue rechazada por el tribunal apoderado mediante sentencia incidental núm. 478-2018-SSÉN-00172, del 11 de abril de 2019, cuya copia certificada fue aportada al expediente, tras valorar el contrato de préstamo suscrito entre las partes así como los recibos que le fueron depositados y considerar que los deudores habían perdido el beneficio del término convenido y que los pagos realizados eran insuficientes y que no había ninguna irregularidad que justificara la anulación del embargo.

25) En consecuencia, es evidente que los medios de casación examinados son inoperantes debido a que se refieren a una irregularidad invocada y juzgada en forma incidental por el tribunal apoderado del embargo mediante una sentencia que no es la impugnada en este recurso, en la cual no se presentó ningún incidente.

26) 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.

27) Procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo, por haber sucumbido ambas partes en algún punto de sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del numeral 1, del artículo 65 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, 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, 7, 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.

FALLA:

ÚNICO: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Sandy Manuel González y Bethania de los Santos Silvestre contra la sentencia núm. 0478-2019-SCIV-00171, dictada el 11 de abril de 2019, por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, por los motivos expuestos.

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.