
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo Este, del 19 de septiembre de 2014.

Materia: Civil.

Recurrentes: Margarita Mariñez Céspedes y César Arístides de la Cruz Céspedes.

Abogados: Licdos. Rafael Herasme Luciano y Job Reynoso de Oleo.

Recurrida: Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda.

Abogados: Lic. Olivo A. Rodríguez Huertas y Licda. Flavia Berenise Brito.

Juez Ponente: Mag. Napoleón R. Estévez Lavandier.

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:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Margarita Mariñez Céspedes y César Arístides de la Cruz Céspedes, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0459825-5 y 001-0460275-9, respectivamente, domiciliados y residentes en la av. 27 de Febrero # 238, esq. calle Clarín, edificio Plaza Guridi, tercer nivel, sector La Esperilla, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional y en la calle Plaza de la Cultura # 81, ensanche Quisqueya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; quienes tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Rafael Herasme Luciano y Job Reynoso de Oleo, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0964648-9 y 001-1694818-3, con estudio profesional abierto en la calle Luis F. Thomen # 110, Torre Ejecutiva Gapo, *suite* 211, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En el proceso figura como parte recurrida Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, entidad de intermediación financiera organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con asiento social en la av. 27 de Febrero # 218, ensanche El Vergel, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, debidamente representada por Francisco Eugenio Melo Chalas, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0089907-9, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Olivo A. Rodríguez Huertas y Flavia Berenise Brito, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0003588-0 y 001-0748201-0, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Benito Monción # 158, sector Gazcue, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

Contra la sentencia núm. 365 dictada en fecha 19 de septiembre de 2014, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo Este, cuya parte dispositiva es la siguiente:

PRIMERO: Declara desierta la venta en pública subasta por falta de licitador; SEGUNDO: Declara adjudicatario a la parte persiguiendo, LA ASOCIACIÓN LA NACIONAL DE AHORROS Y PRÉSTAMOS PARA LA VIVIENDA del inmueble que se describe a continuación: “Parcela No. 131-E-34-SUBD-3, y sus mejoras, del Distrito Catastral No. 06, que tiene una superficie de 177.24 metros cuadrados, matrícula No. 0100047483, ubicada en el Distrito Nacional (actual municipio Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo)”; Por el precio de la primera puja ascendente a TRES MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS DOMINICANOS CON 61/100 CENTAVOS (RD\$3,132,134.61), más el estado de gastos y honorarios aprobados por el tribunal por la suma de RD\$155, 737.67; TERCERO: Se Ordena a la parte embargada MARGARITA MARIÑEZ CESPEDES Y CESAR ARISTIDES DE LA CRUZ FELIZ, y a cualquier otra persona que se encuentre ocupando el mismo inmueble al título que fuere, desalojar el mismo tan pronto le sea notificada la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan: a) memorial de casación depositado en fecha 30 de abril de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca su medio de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa depositado en fecha 2 de junio de 2015, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) dictamen del Procurador General de la República de fecha 16 de noviembre de 2015, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta sala en fecha 3 de julio 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, a cuya audiencia únicamente compareció la parte recurrida; quedando el expediente en estado de fallo.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figuran Margarita Mariñez Céspedes y César Arístides de la Cruz Céspedes, parte recurrente; y como parte recurrida Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda. Este litigio se originó en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario instrumentado en virtud de la Ley 189 de 2011, perseguido por la ahora parte recurrida contra la actual parte recurrente, el cual culminó con la sentencia de adjudicación núm. 365 de fecha 19 de septiembre de 2014, dictada por el tribunal *a quo*, ahora impugnada en casación.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada el siguiente medio de casación: “Único: Violación a la ley en la modalidad de falta de base legal, violación al artículo 69 ordinal séptimo de la Constitución Dominicana”.

En cuanto al punto al cual se refiere el medio de casación propuesto por la parte recurrente, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

“(…) que en la audiencia celebrada por ante este tribunal en fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año Dos Mil Catorce (2014), comparecieron las partes debidamente representadas, quienes concluyeron de la manera siguiente: Perseguido: Solicitamos que se declare inadmisibles el procedimiento de embargo ya que la ley sobre la cual se ejecuta es una ley posterior a la firma del contrato de préstamos; plazo de 10 días para el escrito justificativo de conclusiones; reservar las costas; Persiguiendo: Solicitamos que se rechace el incidente del embargado, ya que si bien es cierto que el contrato fue firmado en la fecha que alega el colega, no menos cierto es que el procedimiento actual a utilizar es el regido por la ley 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario en la República Dominicana; Perseguido: Ratificamos; Persiguiendo: Escritas, leídas y depositadas; Perseguido: Solicitamos que se declare no válidos los actos de “notificación en-vista del que el proceso verbal contenido en hecho es irregular ya que no dice con quién está hablando y de igual modo no fueron notificados en manos de un vecino que firmara el acto y además esos actos han sido formulados por un ministerial que no es quien recibió el poder para las diligencias y por tal sentido se rechace la persecución; Persiguiendo: Solicitamos

que todos los planteamientos sean rechazados ya que no hay incidente pendientes, ni reparos, ni demanda en nulidad y con respecto los actos no hay ninguna inscripción en falsedad, por lo que solicitamos que se proceda a la venta; Perseguido: Ratificamos y que se aplace a los fines de hacer reparos al pliego de condiciones; Por lo que el Juez Fallo: el tribunal en cuanto a los pedimentos hecho por la parte embargada, rechaza el mismo por carecer de fundamento, y carente de base legal, primero ha dicho que acto del procedimiento debe de declararse nulo y segundo es que el criterio del tribunal es que los pedimentos de nulidad deben hacerse de acuerdo al procedimiento incidental que rige materia; Ordena la continuación de la audiencia (...)."

En un primer aspecto de su único medio de casación el recurrente alega, en esencia, que el contrato de préstamo suscrito con la recurrida es de fecha 9 de marzo de 2011 y que, no obstante a que el contrato es preexistente a la Ley 189 de 2011, la persiguiente realizó el procedimiento de embargo inmobiliario de que se trató bajo las disposiciones de este procedimiento y el mismo no es aplicable a la especie.

En defensa de la sentencia impugnada la parte recurrida sostiene que los recurrentes se limitan a alegar que el procedimiento de embargo contra ellos se llevó a cabo en virtud de una ley que no estaba vigente al momento de suscribir el contrato de préstamo, sin embargo las leyes procesales son de aplicación inmediata; que la Ley 189 de 2011 estaba en vigencia cuando inició el procedimiento de embargo contra los recurrentes; que lo que da inicio al embargo no es la firma del contrato suscrito en fecha 9 de marzo de 2011, sino el incumplimiento por parte de los embargados a las obligaciones contraídas en dicho contrato, lo que ocurre en el año 2014.

En el presente proceso ejecutorio, en efecto, se puede apreciar que ciertamente la notificación del mandamiento de pago se realizó el día 8 de abril de 2014, luego de la entrada en vigencia de la Ley 189 el 11 de mayo de 2011, mientras el contrato de hipoteca suscrito entre las partes es de fecha 9 de marzo de 2011, esto es antes de la entrada en vigor de la referida ley. En tal virtud, el procedimiento de embargo inmobiliario inició después de que los deudores embargados (actuales recurrentes) incumplieran su obligación de pago contraída en el contrato de préstamo.

En una casuística semejante al caso ocurrente nuestro Tribunal Constitucional juzgó en su sentencia TC/0530/15, que *no deben confundirse las figuras de la hipoteca, con la del embargo inmobiliario, pues si bien tienen una vinculación entre sí, se trata, sin embargo, de situaciones jurídicas diferenciables. En efecto, la hipoteca es una garantía real que, sin desposeer al deudor propietario del inmueble hipotecado, le confiere al acreedor un derecho de persecución que le permite en caso de incumplimiento de la obligación, vender el bien dado en garantía a fin de obtener el pago de su acreencia. La hipoteca es una garantía jurídica. El embargo inmobiliario, en cambio, es la vía de ejecución en virtud de la cual el acreedor pone en manos de la justicia y hace vender el o los inmuebles de su deudor, a fin de obtener el pago de su crédito del precio de venta de los mismos. El embargo inmobiliario no siempre se inicia a partir de una hipoteca convencional, sino de la existencia de un título ejecutorio (...) Además, el procedimiento de embargo inmobiliario es diferente y autónomo del que rige a las hipotecas convencionales y se reconoce tradicionalmente que el proceso del embargo inmobiliario inicia con el levantamiento del acta del embargo en el procedimiento ordinario (artículos 674 y siguiente del Código de Procedimiento Civil) o con la transcripción y conversión del mandamiento de pago en embargo inmobiliario en el procedimiento abreviado (artículos 153 y siguientes de la Ley núm. 189-11); por tanto los procedimientos de embargo inmobiliario no iniciados al momento de la entrada en vigencia de la Ley núm. 189-11, resultan regidos por esta ley al tratarse de un procedimiento iniciado bajo este régimen.*

Por consiguiente, adoptando dicho precedente constitucional se debe admitir que actualmente en nuestro derecho todo acreedor cuyo crédito se encuentre garantizado con una hipoteca convencional, en caso de incumplimiento del deudor, puede optar por utilizar el procedimiento de embargo inmobiliario especial previsto en la Ley 189 de 2011 para la persecución de su crédito, aun el contrato de hipoteca haya sido suscrito, registrado o inscrito antes de la entrada en vigencia de dicha ley, en razón de que, como ha sido juzgado por esta sala, al tratarse de normas procesales de ejecución inmobiliaria, su

aplicación es inmediata y por tanto regula todos los procesos iniciados luego de su entrada en vigor.

En ese tenor, la parte recurrida podía válidamente aplicar el procedimiento abreviado establecido en la referida ley del año 2011, como en efecto fue utilizado para perseguir el cobro, por lo que el tribunal *a quo* no incurrió en el vicio alegado por los recurrentes en su primer aspecto del medio de casación examinado, razón por la que procede desestimarlos.

En un segundo aspecto del único medio de casación planteado la parte recurrente invoca que el tribunal *a quo* no hizo ningún análisis de la Ley 189 de 2011, sino que por el contrario, en el contenido de su sentencia refiere en todo momento a las disposiciones de la Ley 6186 de 1963, así como a las normas supletorias del derecho común, particularmente a las disposiciones que contiene el Código de Procedimiento Civil, a pesar de que la Ley 189 de 2011 contiene su propia disposición respecto a cómo deben hacerse las pujas y en cuanto al procedimiento que se debe seguir en el tribunal.

La parte recurrida defiende la sentencia impugnada estableciendo que este alegato tiene como fundamento un error material cometido por el tribunal *a quo* en la redacción de la sentencia, al incluir la Ley 6186 de 1963 junto a los arts. 673 al 701 y 712 del Código de Procedimiento Civil, como disposiciones que sustentan su decisión; que tal y como afirman los recurrentes, la sentencia hace mención de la Ley 6186 de 1963, pero ese error material del tribunal no puede invalidar los actos procesales notificados por la persigiente, pues dichos actos mantienen coherencia con la Ley 189 de 2011; que dicho alegato propuesto por los recurrentes carece de pertinencia, pues los textos legales que sirven de base a la sentencia y los párrafos de su contenido se evaluaron conforme al procedimiento de la Ley 189 de 2011.

El art. 141 del Código de Procedimiento Civil establece que “la redacción de las sentencias contendrá los nombres de los jueces, del fiscal y de los abogados; los nombres, profesiones y domicilio de las partes; sus conclusiones, la exposición sumaria de los puntos de hecho y de derecho, los fundamentos y el dispositivo”.

De la lectura de la sentencia impugnada ciertamente se verifica que la misma establece, luego de su motivación y antes del dispositivo, lo siguiente: “POR TALES MOTIVOS y a la vista de los artículos 673, al 701 y 712 del Código de Procedimiento Civil; La Ley 6186”. Sin embargo, del examen general de la sentencia de adjudicación se advierte que el tribunal *a quo* llevó la venta en pública subasta en virtud del procedimiento de embargo inmobiliario regulado por la Ley 189 de 2011, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, pues de la revisión de su motivación se comprueba que en la misma se hace referencia a dicha legislación en diversas ocasiones. Si bien es cierto lo que alega el recurrente en cuanto a que en la sentencia impugnada se hace mención de la Ley 6186 de 1963 y a algunos artículos del Código de Procedimiento Civil, dicha mención no se hace en la parte de la motivación de la sentencia ni en su dispositivo, por lo que no existe contradicción alguna o falta de base legal. En tales circunstancias, esta Sala Civil solo retiene un error material e involuntario en la sentencia impugnada, sin capacidad para producir su casación, pues el examen armónico de la decisión no deja ninguna duda de que el persigiente y el juez del embargo siguieron el procedimiento prescrito por la Ley 189 de 2011; por tanto, el juez *a quo* no incurrió en los vicios denunciados por los recurrentes, procediendo desestimar este segundo aspecto que se examina y rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas del procedimiento.

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; art. 65 Ley 3726 de 1953; art. 141 Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Margarita Maríñez Céspedes y César Arístides de la Cruz, contra la con la sentencia de adjudicación núm. 365 de fecha 19 de septiembre de

2014, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas procesales a favor de los Lcdos. Olivo A. Rodríguez Huertas y Flavia Berenise Brito, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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