

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 185

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 6 de septiembre de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Sandra Marisol Sánchez López.

Abogados: Licdos. Juan F. de Jesús M. y Juan Antonio Roquez Céspedes.

Recurrido: Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple.

Abogados: Licdos. Joan Manuel Batista Molina y José Manuel Batlle Pérez.

Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

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 **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Sandra Marisol Sánchez López, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0801831-8, domiciliada y residente en esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Juan F. de Jesús M. y Juan Antonio Roquez Céspedes, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0538236-0 y 001-0354955-6, con estudio profesional abierto en la avenida Las Américas, plaza Las Américas 5, local 103, sector Villa Duarte, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

En este proceso figura como parte recurrida Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, entidad de intermediación financiera organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social principal en la avenida John F. Kennedy, esquina avenida Máximo Gómez, Torre Popular, de esta ciudad, debidamente representada por las gerentes del Departamento de División y Normalización Legal y Departamento de Recuperación y Monitoreo de Gestión Legal Externa, Rosa Harally Elayne López Lizardo y Nairobi A. Núñez Guerrero, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0929370-4 y 001-1691732-9, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Joan Manuel Batista Molina y José Manuel Batlle Pérez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1757727-0 y 001-1694129-5, con estudio profesional abierto en la avenida Lope de Vega núm. 4, sector Naco, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 549-2018-SENT-01262, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 6 de septiembre 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 Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, del inmueble descrito en el Pliego de

Condiciones consistente en: "Inmueble identificado como 401417534248, que tiene una superficie de 139.28 metros cuadrados, matrícula No.0100175821, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo", inmueble que se encuentra ubicado en la calle José Manuel Arias, número 8, residencial María Dolores No.4, sector Cancino II, Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo"; propiedad de la señora Sandra Marisol Sánchez López; por la suma de nueve millones novecientos siete mil trescientos cinco pesos dominicanos con 99/100 (RD\$9,907,305.99), capital adeudado de acuerdo con el Pliego de Condiciones, más los intereses y la suma de setenta mil cuatrocientos ochenta y ocho pesos dominicanos con 52/100 (RD\$70,488.52), equivalente al estado de gastos y honorarios liquidados. Segundo: Ordena el desalojo inmediato de la parte embargada la señora Sandra Marisol Sánchez López, del inmueble objeto del presente embargo, así como de cualquier otra persona que estuviese ocupando 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, 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, teléfono 829-860-4523, para la notificación de la sentencia correspondiente.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 15 de febrero de 2019, en el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia impugnada; b) el memorial de defensa de fecha 1ro de marzo 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 junio de 2020, donde expresa que deja al criterio de esta Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 22 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) En ocasión del conocimiento de este recurso de casación, la magistrada Vanessa Acosta Peralta no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación de la misma.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

(323) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Sandra Marisol Sánchez López y como parte recurrida Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** que el 1ro de febrero de 2017 fue suscrito un contrato de préstamo con garantía hipotecaria entre el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple y Sandra Marisol Sánchez López; **b)** que el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple concedió a favor de Sandra Marisol Sánchez López los préstamos núms. 800558835, 786692459 y 797354610; **b)** que, ante la falta de pago y en virtud de la garantía hipotecaria suscrita entre las partes, el Banco Popular Dominicano, S. A.,

Banco Múltiple inició un procedimiento de embargo inmobiliario regido por la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, en perjuicio de Sandra Marisol Sánchez López, resultando el persigiente adjudicatario del inmueble embargado; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

(324) La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación al derecho de defensa; **segundo:** violación a la tutela judicial efectiva y al derecho de propiedad; **tercero:** mala aplicación de la ley; **cuarto:** errónea aplicación de los hechos.

(325) En el desarrollo de los referidos medios de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: a) que la embargada nunca fue realmente notificada para el procedimiento de embargo inmobiliario, ni tampoco le fue denunciado el mandamiento de pago, por lo que la alzada al fallar como lo hizo, sin verificar ni tutelar los derechos de Sandra Marisol Sánchez López, incurrió en la violación de su derecho de defensa; b) que el artículo 152 de la Ley 189-11 establece que para llegar a la venta de los inmuebles hipotecados, el acreedor hipotecario notificará al deudor “a su persona o a domicilio” un mandamiento de pago, disposición legal que fue transgredida por el embargante, ya que la embargada nunca fue localizada ni en la primera dirección, ni en la dirección manuscrita por el alguacil en la parte posterior de dicho acto; c) que al momento de notificar el referido mandamiento de pago el alguacil actuante debió hacer constar en que calidad recibía el acto la persona que lo recibió, lo cual no hizo; d) que a la embargada tampoco se le notificó la sentencia de adjudicación, lo que se comprueba con pues el mismo ministerial reconoció que la persona que recibió el acto lo hizo en calidad de ocupante del inmueble embargado, razón más que suficiente para verificar que hubo violación del derecho de defensa.

(326) La parte recurrida en defensa de la sentencia impugnada sostiene, lo siguiente: a) que para la notificación del mandamiento de pago el alguacil se trasladó al domicilio contractual de la señora Sandra Marisol Sánchez López, pero ésta no residía en ese lugar, por lo que el ministerial se trasladó a la dirección del inmueble embargado y allí lo notificó válidamente en manos del conserje; b) que fue igualmente agotado este procedimiento para denunciar en manos del mismo conserje el aviso de venta en pública subasta del inmueble embargado, publicado en el periódico El Caribe en fecha 12 de julio de 2018, y se intimó a tomar comunicación del pliego de cargas, cláusulas y condiciones que regiría la venta en pública subasta, depositado el 10 de julio de 2018 ante la secretaría del tribunal apoderado; c) que los actos de alguacil son documentos auténticos, cuyo contenido tiene fe pública hasta su inscripción en falsedad, lo que no ha ocurrido en la especie, por ende, la embargada fue notificada durante el procedimiento en cuestión; d) que la recurrente se contradice en su recurso de casación cuando alega que la sentencia no fue notificada, debido a que el inmueble embargado está siendo ocupado por un tercero, pero al mismo tiempo interpuso su recurso en tiempo hábil; e) que el hecho de que la embargada no le notificara al banco su supuesta mudanza, ni su nueva dirección, ponen de manifiesto la ausencia de buena fe, motivos por los que procede rechazar el presente recurso.

(327) El tribunal de primera instancia declaró adjudicatario a la parte recurrida, sustentado los motivos que se transcriben a continuación:

“Que en la especie han sido cubiertas todas las formalidades de la Ley 189-11 y procede ordenar la venta en pública subasta del inmueble (...) identificado como 401417534248, que tiene una superficie de 139.28 metros cuadrados, matrícula No. 0100175821, ubicado en (...) la calle José

Manuel Arias, número 8, residencial María Dolores No. 4, sector Cansino II, Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, propiedad de la señora Sandra Marisol Sánchez López; por un monto de (...) (RD\$9,907,305.99), más la suma de (...) (RD\$70,488.52), equivalente al estado de gastos y honorarios liquidados. Que en la especie no ha habido licitadores por lo que procede, de conformidad con el artículo 161 de la Ley 189-11, adjudicar el inmueble descrito en cabeza de esta sentencia al persigiente, en ejecución de la garantía de su crédito”.

(328) Tal como se explica precedentemente la situación que nos ocupa versa sobre un recurso de casación en materia de embargo inmobiliario especial regido por la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso. En ese sentido, conviene destacar que esta es la única vía recursiva habilitada, sin importar que la sentencia de adjudicación que haya intervenido juzgue o no situaciones incidentales producidas el día de la subasta, de conformidad con el artículo 167 de la referida legislación.

(329) En el contexto normativo, su regulación dogmática y procesal se limita a establecer el plazo y los efectos del recurso de casación interpuesto en esta materia, lo que revela la necesidad de que esta jurisdicción ejerza con mayor intensidad sus potestades para concretar 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.

(330) 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. Sin embargo, de la interpretación combinada de 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. No obstante, el ejercicio de la tutela a propósito de la casación no puede ser extensivo a cuestiones que la parte interesada pudo haber invocado en el curso del proceso que ocupa nuestra atención y la misma naturaleza que reviste la materia del embargo inmobiliario y las etapas que le son propias tanto para cuestionar los actos que conforman su estructura y las normas que conciernen al desarrollo propio de la subasta, con sus respectivas delimitaciones y esferas de actuación.

(331) Lo expuesto se explica en el orden procesal sobre la base de 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. Al margen de que 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 en el recurso de casación dirigido contra la sentencia de adjudicación.

(332) De la situación expuesta se infiere que en este ámbito también tiene aplicación el criterio

jurisprudencial inveterado que versa 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.

(333) Conforme al análisis efectuado, el rol de la casación tiene como propósito hacer un ejercicio de legalidad sobre la decisión y determinar si la parte que no se defendió por las vías de los incidentes tuvo como gravitación en su contra que no fue legalmente puesto en causa y que se transgrediese el derecho de defensa de quienes por disposición de la ley debieron ser llamados al proceso. De modo que, al apartarse la sentencia de adjudicación de estos valores y garantías procesales implicaría un quebrantamiento al debido proceso y la tutela judicial efectiva, cuestiones que revisten rango constitucional.

(334) En contexto de lo expresado, 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.

(335) Con relación al caso concreto juzgado en esta ocasión resulta que de la revisión integral de la sentencia de adjudicación recurrida se advierte que la embargada no planteó ningún pedimento o pretensión incidental, ni en la audiencia aplazada para mayor publicidad, ni en la celebrada para 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 del persiguiendo 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. En consecuencia, los argumentos que sustentan el medio de casación examinado resultan inoperantes en razón de que se refieren a situaciones procesales no invocadas ni juzgadas por el tribunal apoderado durante el procedimiento de embargo, por lo que procede desestimar el medio objeto de examen y rechazar el presente recurso de casación.

(336) Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones, conforme al artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Sandra Marisol Sánchez López, contra la sentencia civil núm. 549-2018-SENT-01262, dictada por la Primera Sala de la Cámara

Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 6 de septiembre de 2018, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho de los Lcdos. Joan Manuel Batista Molina y José Manuel Batlle Pérez, abogados de la parte recurrida que afirman estarlas avanzado en su mayor parte.

Firmado por: 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, 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.

www.poderjudici