
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Juan, del 18 de octubre de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Banco Dominicano del Progreso, S. A.

Abogados: Licdos. Newton Objío Báez, Cristian M. Zapata Santana y Ernesto A. Jansen Ravelo.

Recurridos: Modesto de los Santos Solís y compartes.

Abogados: Dr. Pedro María Abreu Abreu y Lic. Nelson I. Jáquez Méndez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 28 de marzo de 2018.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por el Banco Dominicano del Progreso, S. A., institución bancaria organizada de acuerdo con la leyes de la República Dominicana, con su domicilio social y asiento principal en el edificio núm. 3 de la avenida John F. Kennedy de esta ciudad, representado por su vicepresidente ejecutivo de negocios Lourdes Paiewonsky de Abbott, dominicana, mayor de edad, casada, funcionaria bancaria, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0002483-3, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 319-2005-00052, de fecha 18 de octubre de 2005, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Newton Objío Báez, en representación de los Lcdos. Cristian M. Zapata Santana y Ernesto A. Jansen Ravelo, abogados de la parte recurrente, Banco Dominicano del Progreso, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Pedro María Abreu Abreu, abogado de la parte recurrida, Modesto de los Santos Solís, Rita Emilia de los Santos Solís, Modesto de Jesús Radhamés de los Santos Matos, Francisco Leonelis de los Santos Matos, Nelson Enrique de los Santos Matos y Minerva Altagracia de los Santos Matos;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 22 de noviembre de 2005, suscrito por los Lcdos. Cristian M. Zapata Santana y Ernesto A. Jansen Ravelo, abogados de la parte recurrente, Banco Dominicano del Progreso, S. A., en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 8 de diciembre de 2005, suscrito por el Lcdo. Nelson I. Jáquez Méndez y el Dr. Pedro María Abreu Abreu, abogados de la

parte recurrida, Modesto de los Santos Solís, Rita Emilia de los Santos Solís, Modesto de Jesús Radhamés de los Santos Matos, Francisco Leonelis de los Santos Matos, Nelson Enrique de los Santos Matos y Minerva Altagracia de los Santos Matos;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 y 65 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;

La CORTE, en audiencia pública del 28 de mayo de 2008, estando presentes los magistrados, Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 5 de marzo de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, revelan: a) con motivo de la demanda en nulidad del procedimiento de ejecución forzosa por causa de embargo inmobiliario interpuesta por Modesto de Jesús de los Santos Solís, contra el Banco Dominicano del Progreso, S. A., la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan de la Maguana, dictó el 21 de junio de 2005, la sentencia civil núm. 154, cuyo dispositivo, copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Acoge como buena y válida la demanda en Nulidad de Procedimiento de Ejecución Forzosa por causa de Embargo Inmobiliario, incoada por MODESTO DE LOS SANTOS SOLÍS en contra del Banco Dominicano del Progreso, S. A., en cuanto a la forma, por haberse intentado de acuerdo al derecho; **SEGUNDO:** Declara Nulo el Procedimiento de Ejecución Forzosa por causa de Embargo Inmobiliario, trabado por el Banco Dominicano del Progreso, S. A., en perjuicio del señor Modesto de los Santos Solís, por haberse violado las disposiciones del artículo 7 de la Ley 5933 de fecha 5 de Junio del 1962; **TERCERO:** Condena al Banco Dominicano del Progreso, S. A., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho de los Dres. Pedro María Abreu y Nelson Jáquez Méndez, por haberlas avanzado en su totalidad; **CUARTO:** Esta sentencia se declara ejecutoria no obstante cualquier recurso que contra ella se interponga”; b) no conforme con dicha decisión la entidad Banco Dominicano del Progreso, S. A., interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 191, de fecha 26 de julio de 2005, instrumentado por el ministerial Modesto Valdez Adames, alguacil ordinario de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan de la Maguana, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, dictó el 18 de octubre de 2005, la sentencia civil núm. 319-2005-00052, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Rechaza la solicitud de reapertura de los debates hecha por el LIC. NELSON I. JÁQUEZ MÉNDEZ abogado actuando a nombre y representación de los recurridos por no estar dicha solicitud acompañada de documentos nuevos que la justifiquen ni existir constancia de que la instancia fuera notificada como es lo procedente a su contraparte; **SEGUNDO:** Pronunciar el defecto en contra de la parte recurrida por falta de concluir; **TERCERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el Banco del Progreso S. A. en fecha 26 de julio del 2005, en contra de la sentencia civil No. 54 (sic) dictada en fecha 21 de junio del 2005 por la Cámara Civil Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan; **CUARTO:** En cuanto al fondo, rechaza dicho recurso de apelación por improcedente e infundado en derecho; en consecuencia confirma la sentencia recurrida por haber quedado probado ante esta alzada, que la parte recurrente Banco del Progreso, S. A. trabó embargo inmobiliario en perjuicio de los recurridos en fecha 25 de febrero del 2004 sin haber agotado el preliminar de conciliación exigido por el artículo 7 de la Ley 5933 del 5 de junio del 1962, esto así en virtud de las razones antes expuestas;

QUINTO: *Compensa las costas del procedimiento;* **SEXTO:** *Comisiona al alguacil CARLOS MANUEL DE LOS SANTOS VALENZUELA para notificar la presente sentencia”;*

Considerando, que la parte recurrente propone, en su memorial de casación, los siguientes medios: “**Primer medio:** Violación a la ley. Violación de los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo medio:** Desnaturalización de los hechos; **Tercer medio:** Errónea interpretación del artículo 7 de la ley 5933, de fecha 5 de junio de 1962; **Cuarto medio:** Falta de base legal e insuficiencia de motivos”;

Considerando que en el desarrollo de su primer medio de casación la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* violó los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil porque declaró nulo el embargo inmobiliario perseguido por la exponente en virtud de una demanda principal interpuesta luego de haberse emitido la sentencia de adjudicación desconociendo así que conforme a los textos legales citados, los medios de nulidad de forma o de fondo contra el procedimiento de embargo solo pueden presentarse de manera incidental en curso del proceso y en la forma prevista por la ley, por lo que dicha demanda era inadmisibles;

Considerando, que del contenido del fallo impugnado se puede retener lo siguiente: a) en fecha 6 de septiembre de 2002, fue suscrito un contrato de préstamo con garantía hipotecaria entre Modesto de los Santos Solís (deudor), Rita Emilia Matos de los Santos, Modesto de Jesús Radhamés de los Santos Matos, Francisco Lionelis de los Santos Matos, Nelson Enrique de los Santos Matos y Minerva Altagracia de los Santos Matos (garantes reales), y el Banco Dominicano del Progreso, S.A., en calidad de acreedor hipotecario mediante el cual se hipotecó a su favor una extensión superficial de 27 hectáreas, 94 áreas y 68 centiáreas, ubicada dentro del ámbito de la Parcela núm. 24, Distrito Catastral núm. 4, del municipio y provincia de San Juan de la Maguana, amparada en la constancia anotada en el certificado de título núm. 433, emitido por el Registrador de Títulos de San Juan de la Maguana; b) en fecha 11 de febrero de 2004, el Banco Dominicano del Progreso, S.A., notificó mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario abreviado a Modesto de los Santos Solís, Rita Emilia Matos de los Santos, Modesto de Jesús Radhamés de los Santos Matos, Francisco Lionelis de los Santos Matos, Nelson Enrique de los Santos Matos y Minerva Altagracia de los Santos Matos, mediante el acto núm. 125-04, instrumentado por el ministerial Antonio Jorge Rached Herrera, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia; c) en fecha 8 de octubre de 2004, la Secretaría de Estado de Agricultura, hoy Ministerio de Agricultura, levantó el acta de no acuerdo entre las partes para el pago de la deuda y expidió la certificación de no conciliación en virtud del artículo 7 de la Ley 5933, del 5 de junio de 1962; d) en la audiencia celebrada en fecha 26 de octubre de 2004, por el tribunal apoderado del embargo la parte perseguida solicitó el sobreseimiento del procedimiento de embargo inmobiliario, hasta tanto la parte persiguiende deposite al tribunal y notifique al deudor la certificación de no conciliación expedida por la consultoría jurídica de la Secretaría de Estado de Agricultura, hoy Ministerio de Agricultura, pedimento que fue acogido por el tribunal apoderado aplazando la subasta por 15 días; e) en fecha 8 de octubre de 2004, la Secretaría de Estado de Agricultura, hoy Ministerio de Agricultura, levantó el acta de no acuerdo entre las partes y expidió la certificación de no conciliación; e) en fecha 9 de diciembre de 2004 fue adjudicado el inmueble embargado a favor del persiguiende, mediante sentencia civil núm. 460, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan de la Maguana; f) en fecha 27 de diciembre de 2004, Modesto de los Santos Solís interpuso una demanda en nulidad de procedimiento de ejecución forzosa por causa de embargo inmobiliario contra el Banco Dominicano del Progreso, S.A., fundamentada en la alegada violación al artículo 7 de la ley 5933-62, del 5 de junio de 1962, en virtud del cual no podía ejecutar judicialmente las acreencias de cualquier naturaleza que tenga frente a un agricultor sin haber agotado el preliminar conciliatorio ante la Secretaría de Estado de Agricultura; g) durante el conocimiento de dicha demanda, el Banco Dominicano del Progreso, S.A., planteó un medio de inadmisión por caducidad por haberse interpuesto esa demanda luego de la lectura del pliego de condiciones y de la sentencia de adjudicación ; h) que el tribunal apoderado en primer grado rechazó dicho medio de inadmisión y acogió la demanda, por considerar que no se trataba en la especie de un incidente del embargo inmobiliario sino de una demanda principal en nulidad del procedimiento de ejecución forzosa por causa de embargo inmobiliario por lo que su presentación no estaba sujeta a los preceptos de los artículos 718 y 719 del Código de Procedimiento Civil y que el intento de conciliación ante la Secretaría de Agricultura debió realizarse previo al inicio del procedimiento de embargo; i) dicha sentencia

fue recurrida en apelación por la parte demandada, quien reiteró a la alzada el medio de inadmisión planteado en primer grado; j) el indicado recurso fue rechazado a través del fallo ahora impugnado;

Considerando que la corte *a qua* sustentó su decisión en los motivos que se transcriben a continuación: “que al estudiar íntegramente la sentencia recurrida, esta alzada ha podido advertir que la demanda original fue lanzada en solicitud de nulidad del procedimiento de ejecución forzosa por causa del embargo inmobiliario trabado por el banco recurrente en perjuicio de los recurridos bajo el fundamento de que el persigiente (hoy recurrente) inscribió el mandamiento de pago convertido en acta de embargo ante la Registradora de Títulos del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana en fecha (25) de febrero del 2004, sin haber agotado el preliminar de conciliación exigido en el artículo 7 de la ley 5933 del 5 de junio del 1962, cuando se trate de predio propiedad de los agricultores, cuyo intento se produjo en fecha (8) de octubre del 2004, según certificación expedida por la Secretaría de Estado de Agricultura, no de una demanda en nulidad de sentencia de la adjudicación inmobiliaria, ni de una demanda incidental en el curso de un procedimiento de embargo inmobiliario; que ciertamente en el expediente consta el acto No. 125-04 de fecha once (11) de febrero del 2004, instrumentado y notificado por el ministerial Antonio Jorge Herrera, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, contentiva de mandamiento de pago, el cual convertido en acta de embargo fue inscrito ante la Registradora de Títulos del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana en fecha (25) de febrero del 2004, como también consta la certificación de no conciliación expedida por la Secretaría de Estado de Agricultura en fecha (8) de octubre del 2004; que así las cosas es evidente que la parte recurrente Banco del Progreso, S.A., puso los bienes inmuebles propiedad de los recurridos en manos de la justicia con la inscripción del embargo en fecha (25) de febrero del 2004, sin haber agotado el preliminar de conciliación exigido por el artículo 7 de la ley 5933 del (5) de junio del 1962 ya que esta (la conciliación) fue intentada en fecha (8) de octubre del 2004, según la certificación expedida al efecto por la Secretaría de Estado de Agricultura, es decir (8) meses después de haberse trabado el embargo; (2) que al tratarse de una demanda principal en nulidad de procedimiento de ejecución forzosa, no de una demanda incidental en nulidad del embargo inmobiliario lanzada en el curso del procedimiento, esta alzada es de criterio que las disposiciones de los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil son inaplicable en la especie, así como los criterios jurisprudenciales alegados por la parte recurrente”;

Considerando, que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia ha juzgado en reiteradas ocasiones que la sentencia de adjudicación pone término a la facultad de demandar las nulidades de fondo y de forma del procedimiento de embargo inmobiliario por lo que cualquier irregularidad de forma o de fondo del procedimiento que precede a la subasta debe ser invocada en la forma y plazos que establezca la ley procesal aplicable según el tipo de embargo inmobiliario de que se trate (ordinario, abreviado o especial) debido a que en nuestro país, el procedimiento de embargo inmobiliario está normativamente organizado en etapas precluyentes;

Considerando, que en el caso de los embargos inmobiliarios ordinarios, regulados exclusivamente por el Código de Procedimiento Civil, los artículos 728 y 729 de dicho código disponen que los medios de nulidad de forma o de fondo contra el procedimiento que preceda a la lectura del pliego de condiciones, deberán ser propuestos, a pena de caducidad, diez días, a lo menos, antes del señalado para la lectura del pliego de condiciones y que los medios de nulidad contra el procedimiento posterior a la lectura del pliego de condiciones deberán ser propuestos, a pena de caducidad, ocho días a más tardar después de publicado por primera vez en un periódico el extracto de que trata el artículo 696;

Considerando, que conforme al criterio jurisprudencial sostenido por esta jurisdicción, cuando se trata de un embargo inmobiliario abreviado regulado de manera prevalente por la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola y supletoriamente por el Código de Procedimiento Civil, como el ejecutado en la especie por el Banco Dominicano del Progreso, S.A., las nulidades del procedimiento previo a la subasta también deben ser planteadas, a pena de caducidad, con anterioridad a la emisión de la sentencia de adjudicación, particularmente, ocho días a más tardar después de publicado por primera vez en un periódico el extracto de que tratan los artículos 153 de la Ley núm. 6186 y el artículo 696 del Código de Procedimiento Civil, si el demandante en nulidad es la parte embargada y ocho días después de la denuncia establecida en el artículo 156 de la Ley núm. 6186, si el demandante en nulidad es un acreedor inscrito o cualquier otra persona con calidad;

Considerando, que aunque en la especie la demanda interpuesta haya sido denominada por la parte demandante como “demanda en nulidad de procedimiento de ejecución forzosa por causa de embargo inmobiliario” dicha acción tenía por objeto la anulación del embargo inmobiliario abreviado trabado por el Banco Dominicano del Progreso, S.A., en perjuicio de Modesto de los Santos Solís, por lo que contrario a lo expresado por la corte *a qua*, esa demanda debía ser interpuesta incidentalmente en los plazos indicados en el párrafo anterior, sin importar que la irregularidad invocada sea de forma o de fondo o esté sustentada en el incumplimiento del preliminar conciliatorio ante el Ministerio de Agricultura instituido en el artículo 7 de la Ley núm. 5933, de fecha 5 de junio de 1962, que regula la concertación de arrendamiento de terrenos rurales, puesto que siempre que los actos del procedimiento hayan sido regularmente notificados a la parte embargada o esta haya comparecido oportunamente ante el juez del embargo, como ocurrió en este caso, nada la exime de su obligación de plantear sus medios de nulidad contra el embargo en la forma y los plazos procesales previstos para esos fines, a pena de caducidad y por lo tanto, en estas circunstancias, una vez dictada la sentencia de adjudicación, tales irregularidades quedan cubiertas disponiendo únicamente la parte embargada de una acción principal en nulidad de la referida sentencia en el caso de que la subasta se haya efectuado de manera irregular violándose las disposiciones de los artículos 702, 704 y 711 del Código de Procedimiento Civil y demás textos legales que regulan esa última fase de la ejecución inmobiliaria, razón por la cual es evidente que la corte *a qua* hizo una errónea aplicación del derecho al admitir la demanda interpuesta en la especie, sobre todo tomando en cuenta que las partes ya habían agotado el preliminar conciliatorio exigido por la Ley núm. 5933 al momento de la adjudicación independientemente de no lo hayan hecho antes de la notificación del mandamiento de pago; por consiguiente, procede acoger el presente recurso y casar con envío la sentencia impugnada, sin necesidad de valorar los demás medios de casación propuestos por la parte recurrente;

Considerando, que de conformidad con el artículo 65, numeral 3), “las costas podrán ser compensadas: (2) 3) Cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquier otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces”; que en ese sentido, procede compensar las costas del procedimiento.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 319-2005-00052, dictada en fecha 18 de octubre de 2005, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Juan de la Maguana, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Barahona, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de marzo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz. Cristiana A. Rosario V., Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.