
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Puerto Plata, del 4 de septiembre de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: The Bank of Nova Scotia.

Abogados: Licdos. Enmanuel Montás, Leonel Melo Guerrero y Licda. María Cristina Grullón Lara.

Recurridos: Hotel Cabarete Estrella, C. por A., Arenas de Cabarete, C. por A. y Horizonte Rojo, S. A.

Abogado: Dr. Bolívar R. Maldonado Gil.

SALA CIVIL Y COMERCIAL

Casa

Audiencia pública del 28 de septiembre 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 The Bank of Nova Scotia, institución bancaria organizada y existente bajo las leyes de Canadá, con su oficina principal ubicada en 44 King Street West, Toronto, Canadá, actuando a través de su sucursal con domicilio en la avenida John F. Kennedy esquina Lope de Vega, de esta ciudad, debidamente representada por su vicepresidente de banca comercial y corporativa, James Wilson, canadiense, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1618521-6, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia núm. 271-2006-454, de fecha 4 de septiembre de 2006, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Puerto Plata, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 13 de noviembre de 2006, suscrito por los Lcdos. Enmanuel Montás, María Cristina Grullón Lara y Leonel Melo Guerrero, abogados de la parte recurrente, The Bank of Nova Scotia, 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 21 de diciembre de 2006, suscrito por el Dr. Bolívar R. Maldonado Gil, abogado de la parte recurrida, Hotel Cabarete Estrella, C. por A., Arenas de Cabarete, C. por A. y Horizonte Rojo, S. A.;

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, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, y 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 23 de marzo de 2011, estando presentes los magistrados, Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 25 de septiembre 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 Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294, 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 consta: a) con motivo de una demanda incidental en nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario por vicio de fondo incoada por Hotel Cabarete Estrella del Mar, C. por A., Arenas de Cabarete, C. por A. y Horizonte Rojo, S. A., contra The Bank of Nova Scotia, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, dictó el 4 de septiembre de 2006, la sentencia núm. 271-2006-454, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA buena y válida en cuanto a ja forma la Demanda Incidental en Nulidad de Procedimiento de Embargo Inmobiliario; y, en cuanto al fondo Acoge la misma por los motivos precedentemente expuestos; **SEGUNDO:** DECLARA nulo el procedimiento de embargo inmobiliario que, en perjuicio del HOTEL CABARETE ESTRELLA DEL MAR, C. POR A. ARENAS DE CABARETE, C. POR A., HORIZONTE ROJO, S. A. trabó THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK) sobre: 1.- Una porción de terreno que mide 00 hectáreas, 07 áreas, 00 centiáreas, dentro del ámbito de la parcela número 14 del Distrito Catastral número cinco (5) del Municipio y Provincia de Puerto Plata, lugar básica, sección Cabarete, amparado por el Certificado de Título 29 (anotación 86) expedido a favor de Arenas de Cabarete, C. por A., por el Registrador de Títulos de Puerto Plata en fecha 19 de agosto de 1993; 2.- Una porción de terreno que mide: 690 METROS CUADRADOS, dentro del ámbito de la parcela número 14 del Distrito Catastral número cinco (5), del Municipio y Provincia de Puerto Plata, lugar básica, sección Cabarete, amparado por el Certificado de Título número 29 (anotación 88), expedido a favor de Arenas de Cabarete, C. por A, por el Registrador de Títulos de Puerto Plata en fecha 8 de marzo de 1994; 3- Una porción de terreno que mide 408.93 METROS CUADRADOS. dentro del ámbito de la parcela número 14, del Distrito Catastral número cinco (5), del Municipio y Provincia de Puerto Plata, lugar básica, sección Cabarete, amparado por el Certificado de Título número 29 (anotación 93), expedido a favor de Hotel Cabarete Estrella del Mar, C. por A. por el Registrador de Títulos de Puerto Plata en fecha 8 de marzo de 1994; 4.- Una porción de terreno que mide 857.85 METROS CUADRADOS, dentro del ámbito de la parcela número 14, del Distrito Catastral número cinco (5), del Municipio y Provincia de Puerto Plata, lugar básica, sección Cabarete, amparado por el Certificado de Título número 29 (anotación 108) expedido a favor de Arenas de Cabarete, C. por A, por el Registrador de Títulos de Puerto Plata en fecha 15 de noviembre de 1996; 4.- Una porción de terreno que mide 4500 (cuatro mil quinientos) METROS CUADRADOS dentro del ámbito de la parcela número 11-A-Ref-5, del Distrito Catastral número cinco (5), del Municipio y Provincia de Puerto Plata, lugar básica, sección Cabarete, amparado por el Certificado de Título número 67 (anotación No. 1) expedido a favor de Arenas de Cabarete, C. por A., por el Registrador de Títulos de Puerto Plata en fecha 9 de mayo de 1997; 6.- Parcela No. 11-A-Ref-7 del Distrito Catastral número cinco (5) del municipio y provincia de Puerto Plata, con una extensión superficial de 0 hectáreas, cincuenta y seis (56) áreas y dieciséis (16) centiáreas, limitada al norte, por la parcela número 14; al este, por la parcela número 11-A-Ref-8; al sur, carretera Cabarete-Puerto Plata; y al oeste, por la parcela número 11-A-Ref-6; amparada por el Certificado de Título número 71, expedido a favor de Hotel Cabarete Estrella del Mar, C. por A., por el Registrador de Títulos de Puerto Plata en fecha 7 de marzo de 1996; 7.- Parcela número 11-A-Ref-6 del Distrito Catastral número cinco (5) del Municipio y Provincia de Puerto Plata, lugar básica, sección Cabarete, con una extensión superficial de: 00 hectáreas, 63 áreas y 07 centiáreas, limitada: al norte, por el Océano Atlántico; al este, por las parcelas números 11-A-Ref-7 y 14; al sur, por la carretera Cabarete-Puerto Plata; y al oeste, por las parcelas números 11-A-Ref-9 y 11-A-Ref-5; amparada ‘por el Certificado de Título número 73, expedido a favor de Hotel Cabarete Estrella del Mar, C. por A., por el Registrador de Títulos de Puerto Plata en fecha 11 de mayo de 1998; **SEGUNDO:** prescribir la radiación de su inscripción en el REGISTRO. DE TITULOS DEL DISTRITO JUDICIAL DE PUERTO PLATA; **TERCERO:**

Compensa las Costas por tratarse de un incidente de embargo inmobiliario; CUARTO: Declara común y oponible a ARENAS DE CABARETE, C. POR A. y HORIZONTE ROJO, S. A. la sentencia a intervenir en la especie”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Errónea aplicación de un criterio jurisprudencial y en consecuencia falta de base legal; **Segundo Medio:** Violación a los artículos 99 y siguientes de la Ley 821, sobre Organización Judicial; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Cuarto Medio:** Falta de motivación, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **Quinto Medio:** Violación del plazo legal para la interposición de demandas incidentales de un embargo inmobiliario”;

Considerando, que en su quinto medio de casación, analizado en primer término por convenir a la solución del asunto, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que concluyó solicitando al tribunal *a quo* la inadmisibilidad de la demanda incidental fallada mediante la sentencia impugnada por ser extemporánea y caduca, lo cual fue rechazado sobre la base de que la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola, en virtud de la cual se inició el procedimiento de ejecución forzosa, no establece un plazo, por lo que pueden ser interpuestas en cualquier momento, olvidando, pues, que ese procedimiento abreviado es especial y se suple del derecho común; que el tribunal no podía permitir la admisibilidad de la demanda incidental propuesta fuera del plazo otorgado por el derecho común, evidenciando con su fallo la incorrecta aplicación del derecho;

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación propuestos por la recurrente y para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos que se derivan de la sentencia impugnada, a saber: a) en fecha 23 de octubre de 2001, The Bank Of Nova Scotia, en calidad de acreedor, Hotel Cabarete Estrella del Mar, C. por A., en calidad de deudor, Arenas de Cabarete, C. por A. (ARECA) y Horizontes Rojo, S. A., en calidades de garantes reales, suscribieron un contrato de préstamo; b) en la misma fecha, The Bank Of Nova Scotia, en calidad de acreedor, Hotel Cabarete Estrella del Mar, C. por A., en calidad de deudor, Arenas de Cabarete, C. por A. (ARECA) y Horizontes Rojo, S. A., en calidades de garantes reales, suscribieron un contrato de hipoteca en primer rango que afectaba varios inmuebles; c) el 20 de mayo de 2003, The Bank Of Nova Scotia notificó un mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario abreviado, a Hotel Cabarete Estrella del Mar, C. por A., Arenas de Cabarete, C. por A. (ARECA) y Horizontes Rojo, S. A., mediante acto núm. 401-03, instrumentado por Francisco Rafael Ortiz, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia; c) en fecha 16 de junio de 2005, Hotel Cabarete Estrella del Mar, C. por A., notificó a The Bank Of Nova Scotia demanda incidental tendente a la nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario practicado en su perjuicio, sustentado, en esencia, en que la parte persiguiendo con posterioridad a la notificación del referido mandamiento de pago recibió pagos que implicaban la extinción de sus efectos; d) en el curso de dicha demanda, la parte demandada incidental solicitó al juez del embargo declararla inadmisibile por haber sido interpuesta fuera del plazo legalmente establecido; e) el tribunal *a quo* rechazó el medio de inadmisión por caducidad y acogió la demanda incidental, declarando la nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario, mediante el fallo ahora impugnado en casación;

Considerando, que la alzada para rechazar el medio de inadmisión promovido por la parte hoy recurrente reflexionó de la manera siguiente: “que de conformidad con el artículo 44 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978 “Constituye una inadmisibilidad todo medio que tienda hacer declarar al adversario inadmisibile en su demanda, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar, tal como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado, la cosa juzgada; que al tratarse de un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado, regido por la Ley de Fomento Agrícola, dicha ley establece en el párrafo de su artículo 148 que: “Si hay contestación, esta será de la competencia del tribunal llamado a conocer de la venta de los inmuebles, sin que se detenga el procedimiento de adjudicación. Se procederá como en materia sumaria y la sentencia que intervenga no será susceptible de apelación”; que tratándose de un procedimiento de embargo inmobiliario regido por dicha ley, no existe audiencia preliminar de lectura de pliego de condiciones, sino que esta se verifica el mismo día de la subasta; que al no existir en este procedimiento audiencia para la lectura del pliego de condiciones tampoco le resulta aplicable en la especie el artículo 728 del Código de Procedimiento Civil relativo a las demandas incidentales en declaración de nulidad, por vicios de forma o de fondo, contra el procedimiento que preceda a la lectura del pliego de condiciones; que la demanda que nos ocupa va dirigida contra el título que sirve de base a las

persecuciones; o sea, contra el crédito modo (sic) que esta demanda plantea una nulidad por vicios de fondo, la cual también escapa al campo de aplicación del artículo 729 del Código de Procedimiento Civil, puesto que las demandas en nulidad por vicios de fondo pueden ser propuestas en el curso del procedimiento del embargo y antes de la adjudicación, a menos que se trate del procedimiento de embargo inmobiliario de derecho común cuyo artículo 728 establece el plazo en el cual debe ser lanzada, que no es el caso de la especie puesto que, nos encontramos en el procedimiento abreviado de la citada Ley 6186 de Fomento Agrícola, por lo que procede rechazar el medio de inadmisión planteado, valiendo decisión en este sentido y sin necesidad de hacerla constar en la parte dispositiva”;

Considerando, que la decisión ahora impugnada intervino en ocasión a una demanda incidental en nulidad de un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado, fundamentado en las previsiones de la Ley núm. 6186 de 1963, sobre Fomento Agrícola; que en esta ley no existen reglas particulares para el planteamiento de cuestiones incidentales cuyo objeto sea, entre otros, alguna nulidad de forma o de fondo del procedimiento que instituye, por lo que se suple de las reglas del derecho común para el embargo inmobiliario ordinario previsto en el Código de Procedimiento Civil, pero en estricta relación con la naturaleza que rige el embargo inmobiliario abreviado;

Considerando, que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, ha mantenido el criterio, que reitera en esta ocasión, de que el cuestionamiento sobre la validez del título ejecutorio en cuya virtud se procede al embargo inmobiliario constituye un medio de nulidad por vicio de fondo que debe ser planteado, a pena de caducidad, en la forma y los plazos previstos en los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, o sea, antes de la lectura del pliego de condiciones, en unos casos y, después de la misma, en otros; que en ese mismo tenor, también ha sido juzgado, que las contestaciones surgidas en curso de un procedimiento de embargo inmobiliario que atacan el fondo del derecho o el procedimiento en su forma quedan sujetas a las reglas establecidas de manera expresa en los artículos 718 al 748 del Código de Procedimiento Civil, según la categoría de incidente de que se trate;

Considerando, que en el embargo inmobiliario abreviado se suprimen, entre otras fases propias del embargo inmobiliario ordinario, el proceso verbal y la denuncia del embargo, así como la lectura del pliego de condiciones, convirtiéndose el mandamiento de pago de pleno derecho en embargo inmobiliario una vez se ha procedido a notificar y si no cumple el destinatario del acto con el objeto del mismo, a saber, el pago de lo adeudado en el plazo legal; que por tanto, todas las nulidades que pudieren invocarse deben ser promovidas dentro del plazo previsto por el artículo 729 del mismo texto legal, en razón de que el artículo 728 no resulta aplicable a este tipo de embargo por carecer, como fue dicho previamente, de una audiencia especial para la lectura del pliego de condiciones, lo cual es llevado a cabo el mismo día de la audiencia de venta de pregones;

Considerando, que a mayor abundamiento se debe recordar, que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, mediante sentencia del 30 de agosto de 2017, varió el criterio que había mantenido con anterioridad en el sentido de comenzar a contar el plazo de los 8 días previsto en el artículo 729 del Código de Procedimiento Civil, que tienen tanto la parte embargada como los acreedores inscritos para proponer medios de nulidad contra el procedimiento del embargo, a partir del momento en que se realiza la denuncia establecida por el artículo 156 de la mencionada Ley, y en la actualidad se inclina por exceptuar la aplicación del referido criterio jurisprudencial únicamente en lo concerniente al punto de partida del plazo otorgado a la parte embargada en el procedimiento de embargo inmobiliario abreviado regulado por la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola para proponer medios de nulidad contra el procedimiento de embargo en razón de que, a pesar de que en el esquema procesal del embargo inmobiliario abreviado la oportunidad para interponer estas demandas son limitadas si se compara con el diseño del embargo inmobiliario ordinario regido exclusivamente por las disposiciones del Código de Procedimiento Civil, el embargado en el procedimiento abreviado tiene conocimiento de la existencia e inminencia del embargo de sus bienes desde el momento en que se le notifica el mandamiento de pago que se convertirá de pleno derecho en embargo inmobiliario si no realiza el pago requerido en el plazo legal; que, en ese tenor, sin desmedro de las formalidades cuyo cumplimiento la ley impone al persiguiendo a fin de garantizar la protección del derecho de defensa, la parte embargada también está obligada a mantener una actitud diligente y atenta al devenir del procedimiento de embargo con el evidente objetivo de defender sus intereses patrimoniales

y como consecuencia del principio de buena fe, probidad y lealtad procesal que impone a los litigantes ajustar su conducta a las exigencias de la justicia evitando actuaciones fraudulentas, abusivas o dilatorias del proceso; que, por lo tanto, como la parte embargada en el procedimiento de embargo inmobiliario abreviado instituido en la Ley de Fomento Agrícola, se encuentra vinculada al proceso desde su inicio mediante el mandamiento de pago notificado especialmente a persona o a domicilio, es justo y razonable comenzar a contar el plazo de los 8 días previsto en el artículo 729 del Código de Procedimiento Civil, para proponer medios de nulidad contra el procedimiento del embargo, a partir de la fecha en que se publicó por primera vez el extracto a que se refiere el artículo 696 del Código de Procedimiento Civil, sin que esto implique una violación a la tutela judicial efectiva y al debido proceso;

Considerando, que en esa virtud, contrario a lo establecido por el tribunal *a quo*, en la especie, el incidente en nulidad promovido por la ahora recurrida en su condición de embargada quedaba sujeto al plazo previsto por el artículo 729 del Código de Procedimiento Civil, por lo que el juez del embargo debió proceder a analizar si la demanda cumplía con el contenido de esta normativa para dar solución al medio de inadmisión que el hoy recurrente enarbó ante esa jurisdicción; que al no hacerlo así y, en cambio, establecer de manera errada que la contestación de que se trata podía ser incoada en cualquier etapa del procedimiento y antes de la adjudicación, incurrió en un aplicación errónea de la ley y las disposiciones aplicables al embargo inmobiliario; por consiguiente, procede acoger el medio de casación examinado y consecuentemente casar la sentencia impugnada;

Considerando, que en virtud del artículo 730 del Código de Procedimiento Civil, ninguna sentencia pronunciada en incidente de embargo inmobiliario pronunciará la distracción en costas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia núm. 271-2006-454, dictada el 4 de septiembre de 2006, por la Cámara Civil y Comercial y del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, cuyo dispositivo se copia en parte anterior del presente fallo y, envía el asunto por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida, Hotel Cabarete Estrella del Mar, C. por A., al pago de las costas, sin distracción.

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 septiembre de 2018, años 175º de la Independencia y 156º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez. Cristiana A. Rosario, 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.