PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SENTENCIA DEL 30 DE JUNIO DE 2021, NÚM. 119

Sentencia impugnada:Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís, del 3 de septiembre de 2015.

Materia:Civil.

Recurrente [redacted]

Abogado:Lic. Bienvenido Mercedes.

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

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, Vanessa Acosta Peralta 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 30 de junio de 2021, año 178.° de la Independencia y año 157.° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por PER2 eslovaco, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. CED1 domiciliado y residente en la ADD1 municipio de Guayacanes, provincia de San Pedro de Macorís; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Bienvenido Mercedes, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted] CED3 con estudio profesional abierto en la ADD2 [redacted], ciudad de San Pedro de Macorís y ad hoc en la ADD3 de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En el proceso figura como parte recurrida el Banco Popular Dominicano, S. A. - Banco Múltiple, de generales que no constan por haber incurrido en defecto en esta sede de casación.

Contra la sentencia civil núm. 00865-2015, dictada en fecha 3 de septiembre de 2015, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, cuya parte dispositiva es la siguiente:

PRIMERO: Observadas las formalidades legales y transcurridos más de tres minutos de anunciada la subasta, sin que se hayan presentado licitadores, se declara a la parte persiguiente, BANCO POPULAR DOMINICANO, S. A. -BANCO MULTIPLE-, con domicilio social y principal establecimiento ubicado en la intersección formada por las avenidas ADD4 y ADD5 [redacted] Distrito Nacional, adjudicatario del inmueble embargado en perjuicio de la razón social EXCEL CREDIT, S. R. L., (como deudora) y el señor PER2 (como garante hipotecario), descrito en el Pliego de Condiciones redactado al efecto y depositado en la secretaria de este tribunal en fecha 10 de marzo de 2015, a saber: ADD1 O2 O3 O4 del Distrito Catastral O5 O6 quien tiene una superficie de 395.79, Metros Cuadrados, Matricula No. 3000078561, ubicado en la ciudad de San Pedro de Macorís, propiedad del señor PER3 por la suma de CINCO MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS CON 00/100 (RD$5,300,000.00), que constituyen el precio de la primera puja; SEGUNDO: Se ordena a los embargados, EXCEL CREDIT, S. R. L., y al señor PER2 abandonar la posesión del inmueble adjudicado a la persiguiente, tan pronto se le notifique la presente sentencia, la cual es ejecutoria contra toda persona que se encuentre ocupando dicho inmueble, a cualquier título que fuere, por mandato expreso de la ley.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan: a) memorial de casación depositado en fecha 27 de julio de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) Resolución núm. 6083-2017, de fecha 8 de diciembre de 2017, mediante la cual esta Primera Sala pronuncia el defecto de la parte recurrida; y c) dictamen del Procurador General de la República de fecha 8 de agosto de 2018, 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 6 de febrero 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 recurrente; quedando el expediente en estado de fallo.

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

En el presente recurso de casación figura PER2 parte recurrente; y como parte recurrida en defecto Banco Popular Dominicano, S. A. Este litigio se originó en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario llevado a cabo de conformidad a las disposiciones de la Ley 189 de 2011, perseguido por la entidad bancaria ahora recurrida, quien resultó adjudicataria de los inmuebles embargados, mediante la sentencia núm. 00865-2015, dictada por el tribunal a quo en fecha 3 de septiembre de 2015, ahora impugnada en casación.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “Primer Medio:

Violación a la Constitución de la República en su artículo 51 y 69 y del Código Civil en sus artículos 2115 y 2127; Segundo Medio: Violación y errónea aplicación de la ley 189-11 y farta (sic) de base legal y motivos; Tercer Medio: Violación a los artículos 39 al 42 de la ley 834 del 15-7-78, la ley 479-8, la ley 183-02".

En cuanto a los puntos que atacan los medios de casación propuestos por la parte recurrente, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

"() que mediante los Actos Nos. 77-2015 y 78-2015, ambos de fecha Veintitrés (23) del mes de Febrero del año dos mil Quince (2015), instrumentado por el ministerial Erasmo Paredes de Los Santos, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia, el BANCO POPULAR DOMINICANO, S. A., - BANCO MÚLTIPLE, notifico a la razón social EXCEL CREDIT, S. R. L., como deudora y al señor PER2 como fiador real o garante hipotecario, formal mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario (); que en fecha Diez (10) del mes de marzo del año dos mil Quince (2015), el persiguiente, BANCO POPULAR DOMINICANO, S. A., - BANCO MÚLTIPLE, procedió a la inscripción del Embargo Inmobiliario contenido en el citato Acto No. 77-2015, sobre el inmueble antes descrito, por ante el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís; que en la especie, se trata de un Procedimiento de Embargo Inmobiliario Especial () a persecución y diligencia BANCO POPULAR DOMINICANO, S. A., - BANCO MÚLTIPLE, en perjuicio de la razón social EXCEL CREDIT, S. R. L. (como deudora) y el señor PER2 (como garante hipotecario) (); que, luego del estudio de los elementos de prueba regularmente aportados, así como de los hechos y circunstancias de la causa, antes descritos, hemos podido verificar el cumplimiento de las formalidades legales establecidas en los artículos 149 y siguientes de la Ley No. 189-11 de fecha 16 de Julio de 2011, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, así como de los artículos 701 al 711 del Código de Procedimiento Civil, por lo que se ha procedido a la licitación, adjudicación y subasta del inmueble embargado, conforme lo establecido en el Pliego de Condiciones, sin que se hayan presentado licitadores interesados en la adjudicación del inmueble embargado, motivos por los cuales, procede expedir la presente sentencia de adjudicación".

Contra dicha motivación y en sustento de su primer medio y un aspecto del segundo medio de casación, los cuales se reúnen para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente aduce, en síntesis, que el tribunal a quo violó el art. 51 de la Constitución dominicana, pues la sentencia pretende despojar al recurrente de su propiedad sin que se verificara el debido proceso; que la juez a quo no tomó en cuenta los errores y las faltas que contenía el acto en el cual basó la hipoteca el banco ni tampoco la formalidad que establece la ley para un acto hipotecario; que la sentencia impugnada contiene vicios y se viola el principio de razonabilidad; que se le otorgó mérito a un acto bajo firma privada como fuera un acto solemne o auténtico, que son los únicos que se pueden aplicar a la Ley 189 de 2011; que un contrato bajo firma privada al no ser un título ejecutorio debe ejecutarlo por la vía normal del derecho común; que la juez a quo ponderó el acto bajo firma privada con errores graves como son la falta de firma de los testigos, y que su deber era mandar a regularizar dichos documentos y fallar cuando fueran regularizados; que la decisión recurrida no contiene los fundamentos en los cuales se basó la juez a quo para declarar adjudicatario al persiguiente.

De la lectura de la sentencia impugnada se verifica que el día 3 de septiembre de 2015, día en que se llevó a cabo la subasta del inmueble en cuestión, el tribunal falló de manera in voce "libra acta de que a la fecha no han sido depositados reparos ni observaciones al pliego de condiciones ni existen incidentes pendientes de ser fallados ()"; que, la Ley 189 de 2011 en su art. 168 establece la formalidad y los plazos procesales correspondientes para la interposición de los incidentes, indicando el párrafo del precitado artículo, que "el tribunal deberá fallar el incidente el día fijado para la venta en pública subasta ()"; que en tal sentido, se verifica

que el recurrente, en su calidad de embargado, no presentó incidentes durante el proceso de embargo inmobiliario llevado a cabo en su contra ante el juez a quo.

A pesar de dicho alegato ser una cuestión no presentada ante el juez del embargo, es preciso destacar, por un lado, que el título ejecutorio en virtud del cual se llevó a cabo el embargo contra el actual recurrente, lo constituye el certificado de registro de acreedor que da constancia de la hipoteca convencional inscrita en el registro de títulos a raíz del contrato de préstamo y línea de crédito con garantía hipotecaria suscrito entre la entidad Excel Credit, S. R. L. (como deudora), PER2 (como fiador solidario, quien es, a su vez, gerente de la entidad embargada) y el Banco Popular Dominicano, S. A. (como acreedor hipotecario).

Por otro lado, resulta importante que esta Corte de Casación deje establecido que, contrario al régimen de los inmuebles no registrados, donde las hipotecas solo pueden estar constituidas en actos auténticos conforme las reglas del Código Civil, los actos hipotecarios que afectan inmuebles registrados no tienen que ser redactados obligatoriamente en la forma auténtica, bastando con que sean bajo firma privada debidamente legalizados por notario. Es decir, que en materia de inmuebles registrados queda a opción de la voluntad de las partes constituir la hipoteca mediante acto auténtico o bajo firma privada. Así, la vigente Ley 108 de 2005, sobre Registro Inmobiliario, no establece nada respecto a la forma de constituir las hipotecas, pero la resolución núm. 2669-2009, dictada el 10 de septiembre de 2009 por el pleno de esta Suprema Corte de Justicia, que instituye el Reglamento General de Registro de Títulos, dispone en su art. 35 lo siguiente: “Para ser admitidos como fundamento de una asiento registral, las decisiones judiciales, las aprobaciones de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales y los actos convencionales que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre inmuebles, podrán redactarse en forma auténtica o bajo firma privada ()”. De la misma forma, este art. 35 exige en su literal c, lo siguiente: “Cuando el acto sea hecho bajo escritura privada, las firmas serán necesariamente legalizadas por un Notario o cualquier otro funcionario competente”. En tal sentido, de la lectura del fallo atacado se comprueba que el juez a quo constató que la parte persiguiente realizara el procedimiento correspondiente para llevar a cabo la venta en pública subasta, razón por la cual abrió la licitación para proceder a la venta y, al no presentarse licitadores, resultó válidamente adjudicatario el persiguiente.

En esa misma línea, tampoco se verifica violación al art. 51 de la Constitución, pues el procedimiento de embargo inmobiliario se realizó tomando en cuenta las etapas que rigen dicho procedimiento, iniciando con la falta de pago por parte del deudor de la obligación contenida en el contrato de préstamo y línea de crédito, hasta la venta del bien dado en garantía; que, así las cosas, la adjudicación del inmueble dado en garantía fue realizada de manera legal, no “despojando” al recurrente del inmueble en cuestión, pues al momento en que el Banco Popular Dominicano procedió a inscribir su hipoteca en el Registro de Título de San Pedro de Macorís, fue confirmado su derecho de persecución en caso de incumplimiento en las obligaciones suscritas por las partes.

Aun cuando esta Corte de Casación, en su función orientadora de la jurisprudencia nacional externó su criterio sobre los aspectos anteriores de los medios bajo examen, la violación denunciada por el recurrente no debió plantearse como un medio de casación, sino que debió ser propuesto como una demanda incidental ante el juez del embargo (conforme explicamos en los párrafos 11 y 12), motivo por el cual procede declarar dicho medio y el aspecto examinado inadmisibles.

En un segundo aspecto de su segundo medio de casación el recurrente aduce que en la sentencia impugnada se

verifica una violación al art. 154 de la Ley 189 de 2011, ya que el persiguiente no registró el mandamiento de pago hasta la fecha, por lo que procedía aplicar el párrafo 2do. de dicho artículo, el cual establece que de pleno derecho se tendrá como un desistimiento implícito el mandamiento de pago y sus efectos; que el acto núm. 77-2015 de la misma fecha y del mismo ministerial no le fue notificado al señor PER2 y fue el acto inscrito en el registro de títulos; que existe falta de base legal en la sentencia impugnada.

Por otro lado, en su tercer medio de casación la parte recurrente alega que las señoras PER4 y PER5 han pretendido abrogarse la representación del Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, por el simple hecho de que según ellas, dicen ser funcionarias del banco; que en el acto núm. 77/2015 de fecha 23 de febrero de 2015, se establece que dichas señoras actúan como funcionarias, lo que hace que carezcan de calidad y en consecuencia la sentencia de adjudicación sea nula, ya que no se observaron cuestiones de forma del acto contentivo del mandamiento de pago.

El art. 168 de la Ley 189 de 2011 establece el régimen de los incidentes en este procedimiento de embargo inmobiliario especial en los siguientes términos:

Demandas incidentales. Cualquier contestación, medios de nulidad, de forma o de fondo, contra el procedimiento de embargo que surja en el curso del mismo y que produzca algún efecto respecto del mismo, constituirá un verdadero incidente del embargo y deberá regirse según la presente ley. Tendrán calidad para interponer demandas incidentales, las personas señaladas con aptitud para solicitar reparos al pliego de condiciones. La demanda se interpondrá por acto de abogado a abogado y, además de las formalidades propias de los emplazamientos, deberá contener, a pena de nulidad, lo siguiente:

a)Llamamiento a audiencia en un plazo no menor de tres (3) días, ni mayor de cinco (5) días, contados a partir de la notificación de la demanda.

b)Indicación del tribunal apoderado, que deberá ser el mismo encargado para la venta del inmueble.

c)Los medios y las conclusiones.

d)Comunicación de documentos en caso de que los hubiere.

Párrafo I.- Las audiencias de las demandas incidentales serán celebradas a más tardar ocho (8) días, antes del día fijado para la venta. En la misma, las partes presentarán sus conclusiones suficientemente motivadas y los debates serán verbales, no siendo entonces posible otorgar plazos para la producción de escritos justificativos.

Párrafo II.- El tribunal deberá fallar el incidente el día fijado para la venta en pública subasta. A tales fines, el día de la audiencia en que se conoce del incidente, el tribunal citará por sentencia a las partes para escuchar la lectura de la sentencia en la referida fecha, razón por la cual su lectura valdrá notificación, sin importar si las partes estuvieron presentes o no en la sala de audiencias en la fecha señalada. La sentencia que rechaza los incidentes no será susceptible del recurso de apelación y será ejecutoria en el acto.

Párrafo III.- Cuando por razones de fuerza mayor, que el tribunal estará obligado a especificar por auto emitido a tales fines, no se hubiesen fallado las demandas incidentales el día fijado para la venta, se producirá un único aplazamiento a fin de decidirse los incidentes, procediendo el tribunal a fijar la audiencia de adjudicación, a

petición de parte o de oficio, en un plazo no mayor de quince (15) días después del día fijado originalmente. En este caso, si las partes involucradas en el incidente no estuvieren presentes el día fijado para la lectura de la sentencia, habrán de ser citados por acto de abogado, a fin de que asistan a la nueva audiencia para la adjudicación, en la cual se efectuará la lectura de la decisión incidental, con los mismos efectos especificados anteriormente.

Como se advierte, las demandas incidentales en el procedimiento de embargo inmobiliario seguido en virtud de la Ley 189 de 2011, deben ser interpuestas en la forma y en el momento prescrito por su art. 168. En consecuencia, resulta inoportuno interponer pretensiones incidentales en esta sede de casación que no fueron planteadas ante el juez del embargo, al tenor del referido art. 168, máxime cuando se trata de cuestiones conocidas oportunamente por las partes al ser propias de los actos del procedimiento ejecutorio y no generadas por vicios deducidos de la sentencia de adjudicación impugnada.

En ese orden, 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, donde 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 estructuras como las normas que conciernen al desarrollo propio de la subasta, con sus respectivas delimitaciones y esferas de actuación, impiden apartarse de los rigores legalmente establecidos. Así las cosas, admitir que las violaciones ahora denunciadas sean presentadas en esta sede de casación bajo la fórmula de un medio de casación, sería una solución contra legem que implicaría que esta Corte de Casación sustituya el régimen establecido por el legislador para la interposición de las demandas incidentales en el curso del procedimiento especial de embargo inmobiliario seguido ante el juez del embargo, razón por la cual procede declarar inadmisible el segundo aspecto del segundo medio y el tercer medio planteado por la parte recurrente y, por consiguiente, 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; sin embargo, en el caso ocurrente no ha lugar a estatuir sobre las costas procesales por haber hecho defecto la parte recurrida gananciosa, el cual fue debidamente declarado por esta Primera Sala mediante resolución núm. 6083-2017, de fecha 8 de diciembre de 2017.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley, en aplicación de las disposiciones establecidas en el art. 51 de la Constitución de la República; art. 65 Ley 3726 de 1953; art. 168 Ley 189 de 2011; art. 35 Reglamento General de Registro de Títulos.

FALLA:

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por PER2 contra la sentencia civil núm. 00865-2015, dictada en fecha 3 de septiembre de 2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo, por las razones expuestas precedentemente.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Vanessa Acosta Peralta 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.

www.poderjudici