SENTENCIA DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2022, NÚM. SCJ-PS-22-3612

Sentencia impugnada:	Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia de Montecristi, del 1 de febrero de 2022.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Juan Arquímedes Peralta Maldonado.
Abogados:	Licdos. José Miguel Rodríguez Peña y Ruddy Gómez Pascual.
Recurrido:	Banco Múltiple BHD León, S. A.
Abogados:	Licdos. Sócrates Orlando Rodríguez López y Álvaro Viralta Álvarez.

Jueza ponente: *Mag. Vanessa Acosta Peralta.*

Decisión: Rechaza.

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, constituida por los jueces Justiniano Montero Montero, presidente en funciones, 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 **16 de diciembre de 2022**, año 179° de la Independencia y año 160° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Juan Arquímedes Peralta Maldonado, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de

la cédula de identidad y electoral núm. 034-0046990-8, domiciliado en España; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. José Miguel Rodríguez Peña y Ruddy Gómez Pascual, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0520597-9 y 121-0012756-7, con estudio profesional abierto en común en la calle Proyecto 6 núm. 21, piso II, reparto Oquet, Santiago de los Caballeros.

En el presente proceso figura como parte recurrida el Banco Múltiple BHD León, S. A., entidad de intermediación financiera, constituida y organizada de conformidad con las leyes dominicanas, registro nacional de contribuyente (RNC) núm. 1-01-13679-2 y registro mercantil núm. 11432SD, con domicilio social y asiento principal ubicado en la plaza BHD ubicada en la avenida 27 de Febrero esquina avenida Winston Churchill, Distrito Nacional, representada por Nicolás Reyes Monegro, dominicano, mayor de edad, soltero, funcionario bancario, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1099695-6, domiciliado y residente en el Distrito Nacional; entidad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Sócrates Orlando Rodríguez López y Álvaro Viralta Álvarez titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0128725-8 y 001-0203469-1, con estudio profesional abierto en común en la avenida Gustavo Mejía Ricart núm. 54, torre Solazar, piso 5, Local 5-F, ensanche Naco, Distrito Nacional.

Contra la sentencia núm. 238-2022-SSEN-00011, dictada el 1 de febrero de 2022, por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *El Tribunal da por leído el Pliego de Condiciones, además, se libra acta de que hasta el día de hoy no se han presentado incidentes ni reparos al mismo.* ***SEGUNDO:*** *Da constancia de que al momento de cerradas las pujas no se presentaron licitadores con respecto a los inmuebles subastados, ni se realizaron incidente con respecto al presente.* ***TERCERO:*** *Cierra las pujas y sin presentarse licitador, declara desierta la venta en pública subasta, y por consiguiente declara adjudicatario al persiguiente Banco Múltiple BHD León, S. A. los inmuebles identificados como: 1.- Parcela No. 213735725687, DC 05, de Montecristi, con una extensión de 62,819.96 m2, amparado en el certificado de título o matrícula No. 1300009428. 2.- Parcela No. 213735838100, DC 05, de Montecristi, con*

una extensión de 62,952.66 m2, amparado en el certificado de título o matrícula No. 1300009429. 3.- Parcela No. 21375615784, DC 05, de Montecristi, con una extensión de 87,710.05 m2, amparado en el certificado de título o matrícula No. 1300011453. 4.- Parcela No. 213734697777, DC 05, de Montecristi, con una extensión de 69,314.96 m2, amparado en el certificado de título o matrícula No. 1300014354. 5.- Parcela No. 213735315362, DC 05, de Montecristi, con una extensión de 15,768.98 m2, amparado en el certificado de título o matrícula No. 1300014356. 6.- Parcela No. 213734291598, DC 05, de Montecristi, con una extensión de 44,022.02 m2, amparado en el certificado de título o matrícula No. 1300010078. 7.- Parcela No. 213734188385, DC 05, de Montecristi, con una extensión de 24,306.85 m2, amparado en el certificado de título o matrícula No. 1300010079, adjudicando por un monto total de doscientos cuarenta mil dólares estadounidenses (US$240,000.00), más las costas y honorarios aprobados por este tribunal, la suma de un millón noventa mil novecientos cuarenta pesos dominicanos (RD$1,090,940.00), aprobada mediante auto administrativo No. 238-2022-TCYH-00032, de fecha 01/02/2022; ***CUARTO:*** *Ordena al embargado, así como a cualquier otra persona física o moral que esté ocupando el inmueble de referencia, a abandonarlo tan pronto le sea notificado la presente decisión.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 20 de mayo de 2022, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de fecha 12 de julio de 2022, mediante el cual la parte recurrida propone sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora adjunta, Ana María Burgos, de fecha 22 de septiembre de 2022, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso del que estamos apoderados.

B) Esta sala en fecha 2 de noviembre de 2022 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto; a la indicada audiencia ambas partes comparecieron.

C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia,

permite que esta Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte Juan Arquímedes Peralta Maldonado y, como parte recurrida el Banco Múltiple BHD León, S. A., verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que refiere, lo siguiente: **a)** el Banco Múltiple BHD León, S. A. inició una ejecución forzosa sobre los bienes propiedad de Juan Arquímedes Peralta Maldonado, declarándose al persiguiente adjudicatario conforme sentencia núm. 238-2022-SSEN-00011, dictada el 1 de febrero de 2022, por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, ahora impugnada en casación.

2) En sustento de su recurso, la parte recurrente propone el siguiente medio de casación: **único:** violación al derecho de defensa, inobservancia y desnaturalización de los documentos.

3) En el único medio propuesto la recurrente sostiene que el embargo que culminó con la sentencia de adjudicación ahora impugnada está viciada en razón a que dicha parte (deudor embargado) no fue debidamente convocado y citado a la venta, lo cual no observó el tribunal, como tampoco el hecho de que el mandamiento de pago no fue notificado en su domicilio ya que para dicha fecha no residía en el domicilio que indica ese acto de alguacil; que el acto núm. 052-2022, del 19 de enero de 2022 tampoco fue notificado en el domicilio sino en el lugar donde están los inmuebles, con la agravante de que el ministerial actuante en el acto anterior (mandamiento de pago) indicó que el requerido no reside en la dirección de los inmuebles.

4) Continúa indicando el recurrente que, de conformidad con el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, las notificaciones deben realizarse en la persona o su domicilio, lo cual no ocurrió en la especie (pues vivía en España) siendo irregulares el mandamiento de pago y la notificación de venta con llamamiento a audiencia, en violación a su derecho de defensa.

5) De su parte, sostiene la recurrida que conforme al contrato de préstamo con garantía hipotecaria que unía a las partes se verifica que

la dirección del deudor era "calle San Antonio núm. 78, sector Enriquillo, Mao, Valverde" dirección en la cual fueron notificados los actos, recibiendo el mandamiento de pago el señor Juan Carlos Peralta, quien dijo ser primero del requerido y la denuncia del edicto la recibió Adalgisa Rodríguez, quien dijo ser empleada del requerido, por lo que se cumplió con las notificaciones en el domicilio contractual, en cumplimiento de la norma.

6) En la especie se trata de un recurso de casación contra una sentencia de adjudicación dictada 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 recursoria habilitada expresamente por la Ley, 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.

7) En este contexto normativo, la 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.

8) Conviene 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, si se conjugan las normas que regulan este proceso ejecutorio con aquellas relativas al recurso de casación, se desprende que la anulación de la sentencia de adjudicación dictada en esta materia, en principio, 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.

9) En efecto, 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.

10) Lo expuesto se debe a 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; además, 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.

11) Adicionalmente, si bien todo procedimiento de embargo inmobiliario reviste un carácter de orden público en cuanto a la obligación del acreedor de acudir a dicho proceso para ejecutar los bienes inmuebles de su deudor y de desarrollarlo mediante las actuaciones procesales establecidas en la ley aplicable, no menos cierto es que también comporta una dimensión privada debido a que su objeto es la satisfacción de un crédito reconocido a favor de un particular y porque en él se enfrentan los intereses y derechos subjetivos del persiguiente, el embargado y cualquier otra persona con calidad para intervenir y, en esa virtud, esta jurisdicción sostiene el criterio de que el juez del embargo cumple un rol pasivo y neutral cuya participación se limita a la supervisión de los eventos procesales requeridos por la ley -sobre todo en aras de garantizar el respeto al debido proceso- pero no puede iniciar o impulsar oficiosamente actuaciones en defensa de los intereses subjetivos de las partes debido a que en esta materia rige el principio de justicia rogada.

12) Aún más, resulta que la admisibilidad de los medios de casación en que se funda este recurso está sujeta a que estén dirigidos contra la sentencia impugnada, que se trate de medios expresa o implícitamente propuestos en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión recurrida, a menos que la ley le haya impuesto

su examen de oficio en un interés de orden público y que se refieran a aspectos determinantes de la decisión.

13) Es por ello que la situación procesal que plantea la naturaleza de este procedimiento permite la ampliación del criterio jurisprudencial inveterado 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.

14) 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 pudo defenderse 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 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.

15) Esto se debe a que en este tipo de procedimientos, así como en cualquier otro la garantía del debido proceso reviste al juez de poderes concretos en lo referente al cumplimiento de los requisitos y condiciones de forma que permiten la consecución de un procedimiento justo con total apego y respeto a las garantías mínimas establecidas, para asegurar que el derecho de defensa de los justiciables no se vean afectados, es decir, desde dicho presupuesto, el juez, aun consciente de que las partes tienen el poder de impulso inicial del proceso, debe propiciar a los instanciados el respeto por el principio de contradicción o de bilateralidad de la audiencia, el cual exige que los sujetos participantes en el proceso sean notificados con anticipación y de forma razonable para que puedan ser oídos, debiendo abstenerse de emitir una decisión cuando no se ha dado la oportunidad a alguna de las partes involucradas de presentarse a exponer sus medios de defensa, en ese sentido la normativa procesal establece las sanciones de lugar en caso de una transgresión a la garantía en cuestión.

16) En esa misma línea discursiva resulta que los principios de contradicción y de igualdad de armas, imponen a los órganos judiciales el deber de asegurar la equidad en el curso del proceso en el que participan las partes e impedir que se impongan limitaciones que puedan desembocar en una situación de indefensión, contraviniendo las normas constitucionales; que dicha indefensión se produce cuando la inobservancia de una norma procesal provoca una limitación real y efectiva del derecho de defensa, originando un perjuicio al colocar en una situación de desventaja a una de las partes.

17) Al respecto conviene precisar que, en este tipo de embargo inmobiliario, como en todos los demás, los actos de procedimiento, especialmente, el mandamiento de pago y el acto de notificación del aviso de venta con llamamiento a la audiencia de la subasta establecidos en los artículos 152 y 159 de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, deben ser notificados a persona o a domicilio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, ya que los artículos 151 y 152 de la misma Ley, que remiten al derecho común todo lo relativo a la forma y los plazos de los actos del procedimiento en los aspectos que no estén expresamente contemplados en la indicada norma legal.

18) Así, conforme al referido artículo 68 dispone que: *Los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio, dejándole copia. Si el alguacil no encontrare en éste ni a la persona a quien se emplaza ni a ninguno de sus parientes, empleados o sirvientes, entregará la copia a uno de los vecinos, quien firmará en el original*, a cuyo tenor se ha juzgado que, *el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, el cual es de aplicación general para todas las actuaciones procesales, con una configuración, que prevé tres dinámicas, a saber: en primer lugar, la notificación en la propia persona, en segundo lugar, en el domicilio, en tercer lugar, en manos de un vecino, con la posibilidad de que en caso de algún inconveniente pudiese realizarse en el Ayuntamiento correspondiente si es zona urbana o en manos del alcalde pedáneo si es en la zona rural* y que *las formalidades de los actos procesales no pueden estar sujetas a interpretación jurídica, sino que estos deben ser efectuados de forma tal que garanticen el derecho de defensa de la parte a quien se le notifique; por lo tanto, se impone que el ministerial actuante, funcionario con fe pública*

en el ejercicio de sus funciones, consigne en el acto correspondiente la mención de haber realizado las diligencias descritas.

19) En el caso concreto juzgado, de la revisión integral de la sentencia de adjudicación recurrida y los documentos referidos en ella se advierte que la persiguiente (en calidad de acreedora) y la actual recurrente (en calidad de deudor), suscribieron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria en el cual el segundo declaró tener su domicilio en la calle San Antonio núm. 78, sector Enriquillo, Mao, Valverde; asimismo, que en virtud de dicho contrato el Registrador de Títulos correspondiente emitió los Certificados de Registro de Acreedor a favor del banco persiguiente, dando constancia de la inscripción de las hipotecas consentidas a su favor sobre los inmuebles.

20) También se verifica que, a falta de pago del deudor, el banco acreedor procedió a notificarle un mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario en virtud de la Ley núm. 189-11, contenido en el acto núm. 1221-2021, del 25 de agosto de 2021, instrumentado por Ángel Rafael Pujols, alguacil de estrados de la Suprema Corte de Justicia, quien se trasladó a la dirección antes indicada (calle San Antonio núm. 78, sector Enriquillo, Mao, Valverde) y notificó el acto en manos de Juan Carlos Peralta, quien le declaró ser primo del requerido.

21) Asimismo, se observa que la persiguiente procedió posteriormente a notificar el aviso de venta y el llamamiento a comparecer a la audiencia de la subasta a la recurrente mediante acto núm. 057-2022, instrumentado el 19 de enero de 2022, por el ministerial antes mencionado, quien se trasladó a la misma dirección señalada previamente y una vez allí habló con Adalgisa Rodríguez, quien le dijo ser empleada del requerido.

22) Finalmente se advierte que el tribunal *a quo* hizo constar en su sentencia que el banco persiguiente le aportó el contrato, la certificación de registro de acreedor y los actos de alguacil antes descritos conjuntamente con la certificación de estado jurídico del inmueble embargado y la copia de la publicación realizada en el periódico, el pliego de condiciones y el estado de gastos y honorarios correspondientes, cumpliéndose las formalidades establecidas en la Ley núm. 189-11; el tribunal *a quo* celebró audiencia en la que solo se presentó la parte persiguiente y requirió la apertura de la subasta a lo cual procedió el tribunal y, en ausencia de licitadores, adjudicó los inmuebles embargados a la acreedora, después

de haber transcurrido el tiempo establecido en la Ley y tras haber constatado la inexistencia de incidentes o reparos al pliego de condiciones.

23) Por lo tanto, es evidente que, contrario a lo alegado por el recurrente tanto el mandamiento de pago como la notificación del aviso de venta con llamamiento a la audiencia de la subasta le fueron regularmente notificados en virtud de que el alguacil actuante se trasladó a la dirección donde se encuentra el domicilio declarado por la embargada en el contrato de préstamo, y una vez allí entregó los actos en manos de un primo y empleado, con lo cual se satisfizo las exigencias del citado artículo 68 del Código de Procedimiento Civil.

24) Además, conviene puntualizar que las constataciones realizadas por el alguacil actuante gozan de fe pública hasta inscripción en falsedad ya que conforme al criterio jurisprudencial constante: *las enunciaciones incursas en un acto de alguacil tienen carácter auténtico, por gozar dicho funcionario de fe pública respecto de sus actuaciones y diligencias ministeriales, sobre todo si se le imputa, como en este caso, una actuación o traslado que no hizo, dichas menciones tienen fuerza irrefragable hasta la inscripción en falsedad regulada por el Código de Procedimiento Civil*, lo cual no ha sucedido en la especie.

25) Esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, lo cual le ha permitido ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta apreciación de los hechos, sin desnaturalización alguna, así como una buena aplicación del derecho, por lo que procede desestimar el medio de casación propuesto y rechazar el presente recurso de casación.

26) Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del proceso, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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 y 70 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; 151, 152, 159, 167 y 168 de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso; 68 y 131 del Código de Procedimiento Civil,

FALLA:

PRIMERO: Rechaza el recurso de casación interpuesto por Juan Arquímedes Peralta Maldonado contra la sentencia núm. 238-2022-SSEN-00011, dictada el 1 de febrero de 2022, por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Montecristi, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor y provecho de los Lcdos. Sócrates Orlando Rodríguez López y Álvaro Viralta Álvarez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Justiniano Montero Montero, Vanessa Acosta Peralta y Napoleón 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.