PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SENTENCIA DEL 24 DE FEBRERO DE 2021, NÚM. 275

Sentencia impugnada:Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, del 25 de junio de 2015.

Materia:Civil.

Recurrente:Inmobiliaria Galaxia, S.R.L.

Abogados:Licdos. José Cristóbal Cepeda Mercado, Alejandro Alberto Castillo Arias y a Julio Óscar Martínez Bello.

Recurrido:Banco Múltiple BDI, S.A.

Abogado:Lic. Carlos A. del Giudice Goicoechea.

Juez Ponente:Mag. Samuel Arias Arzeno.

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 Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 24 de febrero de 2021, año 177.° de la Independencia y año 157.° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Inmobiliaria Galaxia, S.R.L., entidad comercial debidamente constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio en la carretera de Mendoza, núm. 184, residencial Inés II, barrio Campana, municipio Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, debidamente representada por Constant Jean Baptiste, dominicano, mayor de edad, titular

de la cédula de identidad y electoral núm. 031-029889-6, con domicilio en esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos a José Cristóbal Cepeda Mercado, Alejandro Alberto Castillo Arias y a Julio Óscar Martínez Bello, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0071771-9, 001-1196805-3 y 001-0149921-8, quienes tienen su estudio profesional común abierto en la calle El Conde esquina José Reyes, núm. 56, edificio La Puerta del Sol, apartamentos 301, 302 y 303, Zona Colonial, de esta ciudad.

En este proceso figura como recurrida, Banco Múltiple BDI, S.A., entidad organizada de conformidad con las leyes dominicanas, RNC núm. 1-014029-7, con domicilio principal en la avenida Sarasota núm. 27, de esta ciudad, debidamente representado por su presidente, Juan Carlos Rodríguez Copello, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0139964-0 y su vicepresidente ejecutivo, José A. de Moya Cuesta, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0085902-4, domiciliados en esta ciudad, quien tiene como abogado constituido a Carlos A. del Giudice Goicoechea, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1202253-8, con estudio profesional abierto en la avenida Sarasota núm. 27, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 1127-2015, dictada el 25 de junio de 2015 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia de Santo Domingo, municipio Este, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

Primero: En vista de haber transcurridos los tres minutos, establecidos en la ley 189-11, al no haberse presentado ningún licitador, declara desierta la venta en pública subasta; Segundo: Declara adjudicataria a la parte persiguiente Banco Múltiple BDI, del inmueble que se describe en el pliego de condiciones, consistente en (1) Unidad funcional 408, identificada como 401416603727:408, matrícula No. 0100233805, del Condominio Inés IV, ubicado en Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 32.16% y 32 votos en la Asamblea De Condóminos, conformada por un sector propio identificado como SP-00-01-014, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a fase futura, con una superficie de 588.60 metros cuadrados. Y todas sus mejoras, anexidades y dependencias propiedad de: Inmobiliaria Galaxia, S.R.L. (Antigua C. por A.)"; (2) "Unidad funcional 202-B, identificada como 401416603727:202-B, matrícula No. 0100233809, del Condominio Inés IV, ubicado en Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 5.37% y 5 votos en la Asamblea de Condóminos, conformada por un sector propio identificado como SP-00-01-004, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 12.50 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-01-02-002, del bloque 01, ubicado en el nivel 02, destinado a apartamento, con una superficie de 85.81 metros cuadrados. Y todas sus dependencias"; (3) " Unidad funcional 401-A, identificada como 401416603727:401-A, matricula No. 0100233812, del Condominio Inés IV, ubicado en Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela de 5.34% y 5 votos en la Asamblea De Condóminos, conformada por un sector propio identificado como SP-00-01-007, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo, con una superficie de 12.00 metros cuadrados y un sector propio identificado como SP-01-04-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 04, destinado a apartamento, con una superficie de 85.86 metros cuadrados. Y todas sus mejoras, anexidades y dependencias por el precio de la primera puja "ascendente a TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS DOMINICANOS CON 07/100 (RD$3,641,434.07), más el estado de gastos y honorarios aprobados por el tribunal por la suma de CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS DOMINICANOS CON 11/100 RD$57,205.11;

Segundo: Ordena el desalojo inmediato de la embargada Inmobiliaria Galaxia. S.R.L. (Antigua C. por A.), del inmueble adjudicado, así como de cualquier persona que estuviese ocupando dicho inmueble no importa el título que invoque, en virtud de lo que establece el Artículo 167 de la ley 189-11. Tercero: Comisiona al ministerial Ramón A. Polanco Cruz, Alguacil de Estrado de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, para la notificación de la sentencia correspondiente. Cuarto: Ordena que la presente sentencia sea ejecutoria no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma, en virtud de lo establecido por el artículo 167 de la Ley 189-11".

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados los documentos siguientes: a) el memorial de casación de fecha 30 de diciembre de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca su medio de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 12 de febrero de 2016, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 6 de mayo de 2016, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

B) Esta Sala, en fecha 7 de septiembre de 2016, 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) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no suscribe la presente decisión por no haber participado en su deliberación.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como recurrente, Inmobiliaria Galaxia, S.R.L. y como recurrida, Banco Múltiple BDI S.A.; del estudio de la sentencia impugnada se verifica que la recurrida inició un procedimiento de embargo inmobiliario especial en virtud de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso en perjuicio de la recurrente en cuya ocasión el tribunal apoderado declaró desierta la subasta y adjudicó el inmueble embargado a la persiguientes mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

La recurrente pretende la casación total de la sentencia impugnada y en apoyo a sus pretensiones invoca el siguiente medio de casación: único: desnaturalización y violación a la ley en sus artículos 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694. 695, 696, 697, 698, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718-728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, 68 y 69 de la Constitución dominicana y 156 y 168 de la Ley 189-11.

En el desarrollo de su único medio de casación la parte recurrente alega, en síntesis: a) que el tribunal a quo desnaturalizó los hechos de la causa porque desconoció que la ejecución del contrato de hipoteca contentivo del crédito ejecutado estaba regida por el procedimiento de embargo inmobiliario de derecho común y no por el

procedimiento especial establecido en la Ley núm. 189-11, que fue el utilizado en la especie, habida cuenta de que dicha vía fue creada para facilitar el desarrollo de proyectos habitacionales de bajo costo a través de fideicomisos, que no es de lo que se trata en este caso; b) que en el pliego de condiciones su contraparte fijó como precio de primera puja la cantidad de RD$3,641,434.07 más los accesorios vencidos y por vencer que serían adicionados al momento de la venta, lo que conlleva una modificación improcedente del precio fijado por el persiguiente, quien pretende aumentar progresivamente dicho monto cobrando intereses, moras y demás accesorios con lo cual viola el artículo 706 del Código de Procedimiento Civil que dispone que el precio de primera puja de la subasta debe ser el fijado en el pliego de condiciones y perjudica a los posibles licitadores que pueden verse sorprendidos con el cobro de valores distintos a los contenidos en la publicación; además, el precio fijado en el pliego de condiciones no puede ser modificado sin la intervención del tribunal y sin citar al embargado y a los acreedores inscritos, quienes tienen derecho a contestar dicha modificación; c) finalmente alega que ella no fue regularmente citada a la audiencia de la subasta, conforme a lo dispuesto por el artículo 169 de la Ley núm. 189-11.

La recurrida pretende el rechazo del presente recurso de casación y en apoyo a sus pretensiones alega, síntesis: a) que el artículo 149 de la Ley núm. 189-11, habilita a todo acreedor de una hipoteca convencional para utilizar el procedimiento de ejecución inmobiliaria especial instituido en esa Ley, cuyas disposiciones son de aplicación inmediata; b) que no existe ninguna disposición legal que prohíba la cláusula indexatoria incluida por la persiguiente en el pliego de condiciones cuya finalidad es mantener actualizado el monto adeudado tomando en cuenta período de tiempo que puede transcurrir entre la notificación del mandamiento de pago y la fecha en que efectivamente ocurra la subasta, el cual puede ser de meses, incluso de años debido a la práctica generalizada de incidentar el procedimiento con fines dilatorios; c) que la persiguiente citó regularmente a la parte embargada para comparecer a la audiencia de la venta fijada para el 25 de junio de 2016 a la vez que le notificó el edicto publicado, quien dio estricto cumplimiento a las formalidades establecidas en la Ley núm. 189-11.

En la especie se trata de un recurso de casación interpuesto contra una sentencia de adjudicación dictada al tenor de un procedimiento de embargo inmobiliario especial que fue ejecutado conforme a las disposiciones de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, cuyo artículo 167 establece que esta es la única vía para atacar ese tipo de decisiones, contenga o no fallos sobre incidentes.

El referido precepto del artículo 167 constituye una de las novedades más destacadas del procedimiento de embargo inmobiliario especial, el cual, según lo expuesto en el considerando décimo de la exposición de motivos de esa ley, está orientado a hacer más expeditos este tipo de procesos, permitiendo una solución oportuna de los casos, evitando las dilaciones y a la vez garantizando el debido proceso con el fin de coadyuvar al desarrollo del mercado hipotecario e incentivar la participación de actores que aseguren el flujo de recursos.

La mencionada novedad consiste en que habilita en forma exclusiva el ejercicio del recurso de casación contra la sentencia de adjudicación contenga o no incidentes.

No obstante, el artículo 167 de la Ley núm. 189-11, se limita a regular los aspectos procesales relativos al plazo y a los efectos del recurso de casación interpuesto en esta materia, pero no reglamenta expresamente ninguna otra arista del ejercicio de dicha vía recursiva, lo que revela la necesidad de que esta jurisdicción ejerza con mayor intensidad sus potestades para concretizar el significado y alcance de esa disposición legislativa al interpretarla y aplicarla a cada caso concreto 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.

En esa virtud es preciso puntualizar que aunque el referido texto legal dispone que la vía de la casación es la única forma de atacar 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 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.

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 por primera vez en el recurso de casación dirigido contra la sentencia de adjudicación.

Además, si bien es cierto que todo procedimiento de embargo inmobiliario ostenta 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, por lo que es evidente que 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.

Adicionalmente, 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 sentencia atacada, 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.

Por lo tanto, es evidente que en este ámbito también tiene aplicación el 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, en razón de que en nuestro país el embargo inmobiliario es un proceso que está normativamente organizado en etapas precluyentes.

Con relación al caso concreto juzgado en esta ocasión, del contenido de la sentencia impugnada y los documentos relativos al procedimiento ejecutado que fueron aportados por las partes se advierte lo siguiente: a) que inicialmente el juez fijó la subasta de los inmuebles embargados para el 22 de mayo de 2015, audiencia que fue aplazada para el 25 de junio de 2015; b) que la embargada presentó un reparo al pliego de condiciones, cuestionando la cláusula de indexación del precio de primera puja establecida por el persiguiente así como una demanda incidental en nulidad de procedimiento de embargo en la que impugnaba la aplicación del régimen ejecutorio establecido en la Ley 189-11; c) ambas incidencias fueron decididas y rechazadas por el juez del embargo el día fijado para la venta mediante sentencias 1129-2015 y 1130-2015, respectivamente, las cuales se leyeron previo a la lectura del pliego de condiciones y apertura de la subasta.

También consta que la parte embargada fue citada a la audiencia fijada para el 25 de junio de 2015 mediante el acto núm. 427/2015, instrumentado el 12 de junio de 2015 por el ministerial Ángeles Jorge Sánchez Jiménez, en el que consta que Banco Múltiple BDI, S.A., notificó a Inmobiliaria Galaxia, S.A., el aviso del aplazamiento de la venta en pública subasta publicado en el periódico "El Nuevo Diario" y la citó para comparecer a la indicada audiencia, trasladándose a su domicilio ubicado en la carretera de Mendoza, núm. 184, residencial Inés II, barrio Campana, municipio Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, donde habló y entregó el acto a un empleado de la embargada, lo que pone de manifiesto que, contrario a lo alegado, dicha entidad fue regularmente citada a pesar de que no compareció a esa audiencia.

Con relación al alegato del uso indebido del procedimiento, en la sentencia impugnada consta que ese debate fue planteado incidentalmente por la parte embargada en apoyo a su demanda incidental en nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario notificada al tenor del acto núm. 503/2015, el 15 de mayo de 2015 por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez, alguacil ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, depositado en el expediente, que fue rechazada por el juez del embargo mediante sentencia incidental núm. 1130/2015, dictada el 25 de junio de 2015, la cual no es objeto del presente recurso de casación.

Ahora bien, cabe destacar que conforme al criterio sostenido por esta jurisdicción, las disposiciones del artículo 149 de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, en el sentido de que: "El presente Título contiene las disposiciones aplicables para el procedimiento especial de ejecución inmobiliaria al que podrán optar cualesquier tipos de acreedores hipotecarios, incluyendo, sin que esta lista sea limitativa, entidades de intermediación financiera locales o del extranjero, los agentes de garantías a los que se refiere la presente ley, titularizadoras y fiduciarios, siempre y cuando la garantía hipotecaria haya sido concedida de manera convencional, sin importar el tipo o naturaleza de la acreencia garantizada", habilitan a todo acreedor beneficiario de una hipoteca convencional para hacer uso del procedimiento ejecutorio previsto en esa Ley sin ninguna otra limitación que la relativa a la naturaleza convencional de la hipoteca consentida e independientemente de que se trate o no de una de las operaciones instituidas en ella para fomentar el desarrollo habitacional o una de las sociedades por ella reguladas; asimismo, esta Sala mantiene la postura de que dichos acreedores pueden hacer uso de ese procedimiento aunque su hipoteca haya sido consentida con anterioridad a la entrada en vigencia de la indicada Ley, puesto que se trata de una norma de naturaleza procesal, de aplicación inmediata, cuyo ámbito de reglamentación no comprende aspectos de derecho sustantivo, como lo es el contrato de hipoteca; en consecuencia, los alegatos de la recurrente en el sentido comentado, tampoco justifican la casación de la sentencia impugnada.

Con relación a la modificación del precio de primera puja, de la revisión de los documentos relativos al procedimiento de embargo ejecutado en la especie se verifica que en el artículo décimo noveno del pliego de condiciones que rigió la venta en pública subasta, la parte persiguiente estipuló lo siguiente:

"El precio de la primera puja ha sido fijado por el persiguiente en la suma de: (A) TRES MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS DOMINICANOS CON 07/100 (RD$3,641,434.07); más (B) los intereses y demás accesorios vencidos y por vencer, los cuales serán adicionados a la suma descrita en el literal (A) y anunciados al momento de la venta; asimismo, será adicionados a los montos previamente descritos, los gastos de ejecución aprobados por el Tribunal, los cuales serán anunciados al momento de la venta; sin que ninguna de las situaciones previamente descritas pueda ser considerada, en forma alguna y bajo ninguna hipótesis, como una variación del precio contenido en este pliego de condiciones, toda vez que lo anteriormente descrito: (a) se realizará como forma de mantener actualizado el precio de venta durante el tiempo que dure el proceso; y (b) se llevará a cabo conforme lo expresamente dispuesto y autorizado en el presente Pliego de Condiciones. Las pujas no serán recibidas sino sobre las sumas descritas previamente. Párrafo: Como es de derecho, a falta de licitadores en la subasta de que se trata, el (los) inmuebles (s) embargado (s) será (n) adjudicado (s) al persiguiente, por el precio de primera puja descrito en este artículo."

También consta en el expediente que: a) en virtud de lo establecido en esa cláusula, el precio de primera puja publicado por la persiguiente en el edicto de la subasta fue de cuatro millones ciento setenta y un mil ciento sesenta y un pesos dominicanos con noventa y cinco centavos (RD$4,171,161.95), compuesta por los RD$3,641,434.07, requeridos en el mandamiento de pago más los intereses, moras y demás accesorios vencidos y por vencer y los gastos de ejecución generados desde la fecha de la notificación de dicho mandamiento; b) que la parte embargada presentó un reparo al pliego de condiciones cuestionando las estipulaciones relativas a la incorporación de los intereses, moras y demás accesorios que se generasen en el transcurso del procedimiento de embargo que fue rechazado por el juez del embargo mediante sentencia núm. 1129-2015, dictada el 25 de junio de 2015, sustentándose en que: "si bien es cierto que los acreedores y la parte embargada pueden oponerse a algunas cláusulas existentes en el pliego de condiciones emitido por la parte persiguiente, no menos cierto es que estos solo pueden oponerse a las mismas cuando estas atente con la libertad de participar en la venta o establezcan discriminación racial, por nacionalidad, religión o que obliguen a futuros licitadores al pago de intereses usureros, por lo que esto lleva al tribunal a solo aceptar el reparo al pliego de condiciones exclusivamente en los casos que las enmiendas estén dirigidas a facilitar y garantizar la venta, situación esta que no se evidencia en el caso de la especie, además que el tribunal ha podido verificar que el pliego no contiene ninguna cláusula contraria a las leyes, al orden público y a las buenas costumbres"; c) que el abogado de la parte persiguiente concluyó en audiencia solicitando la adjudicación de los inmuebles embargados por el monto de RD$4,171,161.95, empero el juez apoderado del embargo adjudicó el inmueble embargado a la parte persiguiente -debido a que no se presentaron licitadores- por el monto originalmente establecido en el pliego de condiciones de RD$3,641434.07.

Con relación al punto discutido cabe destacar que el artículo 156 de la Ley núm. 189-11, dispone que: "No podrán formularse reparos al precio de primera puja, salvo que el mismo sea fijado en contravención a lo dispuesto en la presente ley", con lo cual reitera la prohibición de reparos al precio ofrecido por el persiguiente establecida en el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, en el procedimiento de embargo inmobiliario ordinario, la cual, conforme ha sido juzgado por el Tribunal Constitucional dominicano, tiene por propósito asegurar que el embargante pueda recuperar su crédito y que no se le pueda obligar a aceptar un precio que él

no ha fijado; en este sentido, existe un sistema de publicidad que en principio generará las condiciones para que se presenten varios subastadores y oferten precios que correspondan con el valor del inmueble, además si el precio del inmueble dependiera del monto que pudiera fijar el deudor, se estaría permitiendo dilatar el procedimiento a fin de no perder el inmueble que ofreció en garantía.

En efecto, es el persiguiente quien fija el precio de primera puja en el cuadernillo de cargas, cláusulas y condiciones, sin embargo, conforme al criterio sostenido por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, la aludida facultad, en modo alguno significa que la parte persiguiente puede agregar, en el curso del embargo, a su arbitrio o voluntad sin previa liquidación, los intereses, comisiones, mora y gastos legales que aduce se generaron hasta el día de la adjudicación, independientemente de que el pliego así lo consagre, bajo fórmulas genéricas e imprecisas.

Lo anterior se justifica debido a que permitir que en cada publicación el persiguiente indique un precio mayor por efecto de adicionar montos accesorios al precio original, representa, en primer lugar, un atentado contra la seguridad jurídica y la libre concurrencia de licitadores a la subasta y además un desconocimiento de que el cuadernillo de cargas, cláusulas y condiciones se impone a las partes por tratarse de un contrato jurídico, de manera que todo el procedimiento debe realizarse en base a él, según se desprende del análisis conjunto de los artículos 691, 696 numeral 4 y 706 del Código de Procedimiento Civil y en virtud del artículo 700 del mismo código, del cual se colige que al precio de primera puja solo pueden agregarse las costas aprobadas por el juez de la subasta; además, permitir tales modificaciones violenta el derecho de defensa del embargado quien no tendría oportunidad procesal para discutir las sumas adicionadas al precio por concepto de intereses, mora y gastos.

A juicio de esta jurisdicción, dicho razonamiento es igualmente aplicable en materia de embargo inmobiliario especial regulado por la Ley núm. 189-11; en ese tenor, el hecho de que la parte persiguiente publique un precio de primera puja en el edicto de la subasta distinto al establecido en el pliego de condiciones conlleva una violación a la transparencia y publicidad del procedimiento y atenta contra la libre concurrencia de licitadores y el derecho de defensa del embargado, sobre todo si, como ocurrió en la especie, dicho precio es mayor al originalmente fijado y no se presentan postores a la venta, circunstancias que cristalizan la existencia de un agravio, puesto que impide asegurar que dicho aumento no fue la causa determinante de la ausencia de licitadores; en consecuencia, procede acoger el presente recurso y casar con envío la sentencia impugnada, con independencia de la suerte de lo decidido por el juez del embargo en ocasión del reparo al pliego de condiciones presentado, habida cuenta de que la violación retenida afecta negativamente la regularidad de la subasta.

De conformidad con el primer párrafo del artículo 20 de la Ley 3726 de 1953, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquél de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso. Empero, en materia de embargo inmobiliario, cuando la decisión impugnada en casación proviene directamente del juez del embargo, dicha regla sufre excepción en beneficio del principio de concentración de las contestaciones que tiene dicho juez, ya que disponer el envío a un tribunal distinto al tribunal apoderado del embargo, como prevé la técnica de casación, podría generar obstáculos y frustraciones al expedito proceso ejecutorio, contrariando el espíritu de la norma que le regula; por lo tanto, la ponderación de los principios de utilidad y de razonabilidad de la ley provocan que se disponga la casación con envío al mismo juez del embargo para que resuelva la incidencia.

Cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los

hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación; en tal virtud, procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo.

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; 149, 156, 167 y 168 de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso.

FALLA:

ÚNICO: CASA la sentencia civil núm. 1127-2015, dictada el 25 de junio de 2015 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia de Santo Domingo, municipio Este, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante el mismo juez del embargo, en iguales atribuciones.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estevez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

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