SENTENCIA DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023, NÚM. SCJ-PS-23-2145

Sentencia impugnada:	Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Juan de la Maguana, del 30 de marzo de 2023.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	María Isabel Payano Cabral y compartes.
Abogados:	Licdos. Simón Omar Valenzuela de los Santos, Simón Amable Fortuna Montilla y José Montes de Oca.
Recurrida:	Rosagal Inmobiliaria, S.R.L.
Abogado:	Lic. Carlos Américo Pérez Suazo.

Juez ponente: *Mag. Samuel Arias Arzeno.*

Decisión: Casa con envío.

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 magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero, Montero, Samuel Arias Arzeno, Vanessa Acosta Peralta y Napoleón 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 **29 de septiembre de 2023,** año 180.° de la Independencia y año 161.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por María Isabel Payano Cabral, quien actúa personalmente y en representación de la menor Isabela Coot Payano, y Raymon Franciscus Coot Payano, quien tiene como abogados constituidos a Simón Omar Valenzuela de los Santos, Simón Amable Fortuna Montilla y a José Montes de Oca; cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como recurrida, Rosagal Inmobiliaria, S.R.L., debidamente representada por Lenin de la Rosa Galván, quien tiene como abogado constituido a Carlos Américo Pérez Suazo; cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 0322-2023-SCIV-00140, dictada el 30 de marzo de 2023 por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan de la Maguana, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Libra acta de que los abogados de la parte persiguiente renuncian a someter estado de gastos y honorarios sobre el presente procedimiento de embargo inmobiliario. SEGUNDO: En vista de que no se ha presentado licitador alguno, el tribunal declara adjudicatario a la parte persiguiente, compañía Rosagal Inmobiliaria SRL, debidamente representada por el señor Lenin de la Rosa Galván, del inmueble consistente en: "Inmueble identificado como 206852816793, con una superficie de 6,431.88 metros cuadrados, matrícula 2000002885, ubicado en San Juan de la Maguana, provincia San Juan", por la suma de veinte y siete millones trescientos veinte y cuatro mil setecientos cuarenta y cuatro pesos dominicano (RD$27,324,744.00). TERCERO: Ordena a la parte perseguida o embargada, señores María Isabel Payano Cabral, en su calidad de madre y representante legal de la menor Isabela Koot Payano, Raymon Franciscus Koot Payano y María Isabel Payano Cabral, la desocupación y abandono del inmueble adjudicado a favor de la parte persiguiente, tan pronto como se le notificare la sentencia, o de cualquier otra persona o tercero que se encuentre en cualquier calidad en la ocupación o usufructo del referido inmueble. CUARTO: Declara la presente sentencia ejecutoria no obstante cualquier recurso que sea interpuesto contra la misma. QUINTO: Comisiona al ministerial Richard Arturo Mateo Herrera, alguacil de estrados de este tribunal para que notifique la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Se destacan los siguientes: a) el memorial de casación de fecha 2 de junio de 2023; b) el acto de emplazamiento núm. 1302/2023, del 3 de junio de 2023, instrumentado por el ministerial Yeri Alberto Familia Ramírez y c) el memorial de defensa depositado en fecha 16 de junio de 2023.

B) La secretaría general de la Suprema Corte de Justicia remitió el expediente correspondiente, a la secretaría de esta sala el 28 de junio de 2023 en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 28 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023. De acuerdo al artículo 26 de la Ley ya indicada, no procede la notificación del recurso que nos ocupa al Ministerio Público, por lo que se decidirá el asunto en cámara de consejo

sin necesidad de celebración de audiencia, tal y como lo permite el artículo 29 de Ley 2-23, del 17 de enero de 2023.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como recurrentes, María Isabel Payano Cabral, Isabela Coot Payano y Raymon Franciscus Coot Payano, y como recurrida, Inmobiliaria Rosagal, S.R.L.; del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: a) en fecha 25 de octubre de 2014, la actual recurrida, actuando en calidad de acreedora y Franciscus Jacobus María Koot, actuando en calidad de deudor, suscribieron un contrato de préstamo hipotecario; b) en fecha 8 de septiembre de 2020, falleció Franciscus Jacobus María Koot; c) posteriormente la actual recurrida inició un procedimiento de embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso contra los actuales recurrentes, en sus calidades de pareja consensual y sucesores del deudor, respectivamente, y en ocasión de dicha ejecución, el juez apoderado adjudicó el inmueble embargado a la persiguiente mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

En cuanto al interés casacional

2) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

3) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 2 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia

de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley, lo cual impone el examen previo.

4) La naturaleza y esencia del interés casacional en su test de validación normativo de legitimización es distinto y está, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad.

5) El recurso de casación que nos ocupa concierne a un procedimiento de embargo inmobiliario, cuya materia en la interpretación más favorable de la nueva normativa de casación debe entenderse en el contexto de existencia de interés casacional presunto, bajo el fundamento de que se encuentra en juego el derecho de propiedad y su expropiación como situaciones que conciernen al orden púbico, por lo que el acceso al recurso debe estar salvaguardado a fin de tutelar estos derechos, combinado con la situación que se deriva del numeral 3 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23[54]. En ese sentido, en esta materia no ha lugar a examinar presupuesto de admisibilidad previa por existir interés casacional presunto, a partir de la interpretación del orden normativo a luz del prisma constitucional y el contenido esencial y núcleo duro del texto enunciado. Por consiguiente, se procede a examinar el fondo del presente recurso de casación.

Valoración de los medios de casación invocados

6) Los recurrentes pretenden la casación total y con envío de la sentencia impugnada y en apoyo a sus pretensiones invocan los siguientes medios de casación: **primero:** falta y contradicción en la motivación de la sentencia, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República Dominicana, a la Convención Americana de Derechos Humanos y al artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; **segundo:** falta de base legal y falta de ponderación de documentos

[54] SCJ-PS-23-1863, 31 de agosto de 2023, boletín inédito.

esenciales del proceso, violación a los artículos 69 de la Constitución de la República, 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos y 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, que consagran la tutela judicial efectiva y el debido proceso; **tercero:** violación por inobservancia o inaplicación de los artículos 6, 1108, 1109, 1134, 1150, 1315, 1349 y 1352 del Código Civil, 154 y 155 de la Ley 189-11, 55 y 69 de la Constitución de la República, 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos y 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, que consagran la tutela judicial efectiva y el debido proceso; **cuarto:** desnaturalización de los hechos y documentos de la causa y violación a los artículos 69 de la Constitución de la República, 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos y 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, que consagran la tutela judicial efectiva y el debido proceso.

7) En virtud del artículo 34 de la Ley 2-23: *"Si el recurso de casación contiene medios por vicios de forma y vicios de fondo, la Corte de Casación solo se pronunciará sobre el segundo, en caso de estimar que no se ha cometido infracción formal que invalide el procedimiento";* sin embargo, en este caso los cuatro medios de casación propuestos contienen denuncias de infracciones formales.

8) En el desarrollo de su primer medio de casación, los recurrentes alegan, en síntesis, que la sentencia impugnada adolece de falta de base legal en razón de que el tribunal *a quo* se limitó a exponer que en la audiencia celebrada el 30 de marzo de 2023, declaró irrecibibles los incidentes planteados por la parte perseguida tendentes a que se conocieran derechos de la concubina del deudor y que se declarara nulo el proceso por falta poder, por no haber sido interpuestos de conformidad con la normativa que rige la materia, no obstante, en ninguna parte de la sentencia impugnada se hacen constar las razones de hecho y de derecho que justifican el rechazamiento de los incidentes planteados por el abogado de la parte perseguida.

9) La recurrida pretende que sea rechazado el presente recurso de casación y se defiende del indicado medio alegando, en síntesis, que los incidentes propuestos por los embargados el día de la audiencia fueron rechazados por el tribunal apoderado porque no fueron interpuestos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 168 de la Ley 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso.

10) Conforme a la regla general establecida en el artículo 712 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia de adjudicación será la copia del pliego de condiciones, sin que se haga necesario mayor motivación de parte del tribunal que conoce del procedimiento de embargo,

sobre todo cuando en la sentencia de adjudicación no se resuelven incidentes; en efecto, esta jurisdicción ha estatuido que constituye un principio de nuestro derecho, que la sentencias dictadas a propósito de un procedimiento de embargo inmobiliario que no resuelve incidentes tienen un estándar de motivación que le es muy particular, puesto que se trata de un proceso en el cual no se resuelve una demanda sino cuestiones de administración judicial las cuales el tribunal, al amparo de la regulación que rige la materia, debe observar que fueron cumplidas las reglas que regulan la expropiación forzosa, además de dar cuenta de que fueron observadas las reglas del debido proceso en cuanto a la notificación de los actos propios del proceso[55].

11) Sin embargo, cuando en la sentencia de adjudicación mediante la cual el juez del embargo da acta de la transferencia del derecho de propiedad, se dirimen, además, contestaciones de naturaleza incidental, la decisión dictada en esas condiciones adquiere el carácter de un verdadero acto jurisdiccional y por lo tanto está sometida al estándar de motivación ordinario, en lo relativo a los incidentes planteados y decididos en la audiencia de la adjudicación.

12) En ese sentido, es pertinente retener que la obligación de motivación impuesta a los jueces encuentra su fuente principal en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y a su respecto han sido dictados diversos precedentes por parte de esta sala, los cuales han traspasado la frontera del criterio adoptado, al ser refrendados por el Tribunal Constitucional, al expresar que: "*La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas*"[56].

13) Además, ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia que: "*Por motivación debe entenderse aquella que el tribunal expresa de manera clara y ordenada, las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o, en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas o idóneas para justificar una decisión*"[57].

55 SCJ-PS-22-0160, 31 de enero de 2022, B.J. 1334.
56 Tribunal Constitucional, núm. TC/0017/12, 20 febrero 2013.
57 SCJ, 1.a Sala, núm. 76, 28 de julio de 2021, B.J. 1328.

14) Por lo tanto, cuando en la audiencia de la subasta se plantean y dirimen cuestiones incidentales, la sentencia de adjudicación no solo debe contener la constancia de las comprobaciones que debe realizar el juez apoderado del embargo en su calidad de supervisor de la regularidad de la ejecución, en cuanto a la verificación de los presupuestos elementales de toda ejecución inmobiliaria, en particular la existencia de un título ejecutorio contra el deudor, el agotamiento de todas las actuaciones procesales que establece la ley así como su regularidad formal, la inexistencia de reparos al pliego de condiciones e incidentes pendientes y el cumplimiento de las formalidades de la venta, sino que además, dicha decisión debe contener una relación completa de los incidentes planteados en cuanto a su objeto y fundamento, así como las decisiones adoptadas al respecto y los motivos de hecho y de derecho que las sustentan.

15) Cabe puntualizar, además, que el carácter jurisdiccional de una sentencia de adjudicación no está determinado por el hecho de que el juez apoderado, por razones de economía procesal, fije la lectura de los incidentes previamente planteados para el mismo día de la subasta, puesto que en este caso se trata de decisiones incidentales independientes a la de la adjudicación; en cambio, cuando se trata de incidentes planteados y juzgados en la misma audiencia fijada para la venta, las decisiones dictadas forman parte integral de la sentencia de adjudicación, con lo cual adquiere el referido carácter jurisdiccional.

16) En el fallo recurrido consta que, en ocasión del procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata, el tribunal *a quo* celebró una única audiencia en fecha 30 de marzo de 2023, a la cual compareció la parte embargada y planteó conclusiones incidentales tendentes a que se reconozcan los derechos de María Isabel Payano Cabral, como concubina del deudor fallecido, así como la nulidad del embargo por falta de poder de la persona que dice representar a la embargante, los cuales fueron declarados irrecibibles y con relación a dichos incidentes solo consta en la sentencia impugnada lo siguiente: *"En la audiencia celebrada en fecha 30/3/2023, el tribunal declaró irrecibibles los incidentes planteados por la parte perseguida tendentes a que se conocieran derechos de la concubina del deudor y que se declarara nulo el proceso por falta poder, por no haber sido interpuestos de conformidad con la normativa que rige la materia; igualmente, el tribunal libró acta de que la parte persiguiente presentó en audiencia el acta de asamblea de fecha 9/2/2023, en la que la que socios de la Compañía Rosagal Inmobiliaria, SRL, otorgaron autorización al señor Lenin de la Rosa Galván, en virtud de lo cual rechazó excepción de nulidad planteada por la parte perseguida, por alegada falta de poder".*

17) Lo expuesto evidencia que a pesar de que en la especie se plantearon y dirimieron incidentes en la audiencia de la subasta, el tribunal *a quo*, no consignó una relación completa de estos en cuanto a su objeto y fundamento, limitándose a reseñarlos en forma sintética y que además, se limitó a establecer que los declaró irrecibibles sustentándose en la afirmación genérica de que no fueron interpuestos de conformidad con la ley que rige la materia sin detallar las razones de hecho y de derecho que sustentaron su apreciación, lo cual, a juicio de esta jurisdicción no satisface el deber de motivación que imponen los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil, 68 y 69 de la Constitución de la República, por lo que procede acoger el presente recurso de casación y casar con envío la sentencia impugnada sin necesidad de valorar los demás vicios denunciados.

18) En virtud del artículo 36 de la Ley 2-23: *"Sobre los puntos a que ella se refiere, la casación coloca a las partes en el estado en que ellas se encontraban antes de la sentencia casada... Párrafo VI.- En materia de embargo inmobiliario el envío se hará siempre al mismo juez del embargo, quien deberá adoptar lo decidido en casación."*

19) Según el artículo 55.1 de la Ley núm. 2-23, en casación puede compensarse las costas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie.

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, los artículos 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 16, 18, 19, 21, 23, 26, 28, 29, 30, 34, 36, 39, 41, 44, 55 y 75 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 12 y 13 de la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial; 141 y 712 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: CASA íntegramente la sentencia núm. 0322-2023-SCIV-00140, dictada el 30 de marzo de 2023 por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Juan de la Maguana, 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 tribunal que la dictó, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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