SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

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, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de febrero de 2025,** año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por el Banco de Reservas de la República Dominicana; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

En el proceso figura como parte recurrida Lesgroup S.R.L., representada por su gerente, [redacted]; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

Contra: **A)** el auto núm. 0464-2022-SAUT-00137 de fecha 7 de abril de 2023, emitido por el Juzgado de [redacted] del Distrito Judicial de Constanza, cuyo dispositivo, copiado textualmente, establece lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *Declara resuelta la adjudicación acordada a favor del acreedor/persiguiente Banco de Reservas de la República Dominicana, mediante la sentencia marcada con el núm. 0464-2018-SCIV-00120 de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018), por los motivos expuestos.* ***SEGUNDO:*** *Ordena la reventa del inmueble "Una porción de terreno con una extensión superficial de 9,510.50 metros cuadrados, parcela Agropecuaria Pre- urbanizable, ubicada en la Colonia Kennedy, a 1km, de la avenida y el Aeropuerto [redacted] y a tres kilómetros del Casco [redacted], matrícula No. [redacted], inmueble identificado como [redacted]76, propiedad del Grupo Lesgoup, S.R.L.", para que previo procedimiento de publicidad se proceda en audiencia de pregones a vender el inmueble en cuestión al mayor postor y último subastador.* ***TERCERO:*** *Fija la reventa del inmueble antes descrito para el día miércoles que contaremos a siete (7) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las nueve (9:00) a.m., por ante este Juzgado de [redacted] del Distrito Judicial de Constanza.*

B) La sentencia núm. 0464-2023-SINC-00016 dictada en fecha 13 de diciembre de 2023, por el Juzgado de [redacted] del Distrito Judicial de Constanza, cuya parte dispositiva dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *Declara desierta la reventa por falsa subasta por no haberse presentado ningún licitador.* ***SEGUNDO:*** *Procede a declarar adjudicatario al persiguiente de la falsa subasta la razón social Lesgroup, [redacted]., con RNC No. 1-31-06963-2 del inmueble con designación catastral No. [redacted]76, matrícula [redacted] con una extensión*

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

superficial de 9,510.50 metros cuadrados, ubicado en Constanza, por el precio de la primera puja el cual es de RD$11,614,158.32. ***TERCERO:*** *En virtud de la sentencia adjudicataria se ordene el desalojo del falso subastador o de cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A. Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 18 de marzo de 2024, mediante el cual se recurren en casación el auto y la sentencia antes indicados; **b)** actos de emplazamiento núms. 93/2024/2 y 97/2024, instrumentados el 22 y 26 de marzo de 2024 por el ministerial [redacted], depositados en fecha 1° de abril de 2024; **c)** acto de emplazamiento 660/2024, instrumentado el 25 de marzo de 2024 por el ministerial [redacted], depositado en fecha 17 de abril de 2024; **d)** memorial de defensa depositado en fecha 9 de abril de 2024, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; **e)** acto de notificación del memorial de defensa núm. 341/2024, instrumentado el 10 de abril de 2024 por el ministerial [redacted]., depositado en fecha 12 de abril de 2024; **f)** escrito justificativo depositado por la parte recurrente en fecha 17 de abril de 2024.

B. Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación.

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el recurso de casación que nos apodera figura como parte recurrente el Banco de Reservas de la República Dominicana y, como parte recurrida, Lesgroup [redacted], verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella hace referencia, lo siguiente: **a)** a raíz de un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado, regido por la Ley núm. 189-11, perseguido por el Banco de Reservas de la República Dominicana, en perjuicio de Lesgroup [redacted], fue dictada la sentencia de adjudicación núm. 0464-2018-SCIV-00120, de fecha 30 de mayo de 2018, por el Juzgado de [redacted] del Distrito Judicial de Constanza, mediante la cual se declaró a la entidad persiguiente adjudicataria de una porción de terreno con una extensión superficial de 9,510.50m², parcela agropecuaria pre-urbanizable, ubicada en la colonia Kennedy, a un kilómetro de la avenida y el aeropuerto [redacted], y a tres kilómetros del casco [redacted], matrícula núm. [redacted], inmueble número [redacted]376; **b)** posteriormente, la empresa embargada le solicitó mediante instancia al mismo juez del embargo, que declarara falsa subastadora a la adjudicataria y ordenara la reventa del inmueble, alegando que la persiguiente-adjudicataria había incumplido el pliego de condiciones, al no existir constancia de haber saldado las costas

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

y honorarios; **c)** la indicada solicitud fue acogida por el tribunal apoderado mediante el auto administrativo núm. 0464-2022-SAUT-0137, de fecha 7 de abril de 2023, que declaró resuelta la adjudicación acordada mediante la sentencia anteriormente descrita, ordenó la reventa del inmueble embargado y la fijó para el 7 de junio de 2023; **d)** finalmente, luego de varios aplazamientos, la reventa se conoció en fecha 13 de diciembre de 2023, conforme la sentencia de adjudicación núm. 0464-2023-SINC-00016, dictada en fecha 13 de diciembre de 2023, por el Juzgado de [redacted] del Distrito Judicial de Constanza, que declaró adjudicataria a la persiguiente de la reventa, entidad Lesgroup, [redacted]., y ordenó el desalojo del falso subastador o de cualquier persona del inmueble en cuestión; **e)** el banco acreedor-persiguiente ha interpuesto el presente recurso de casación en contra del auto núm. 0464-2022-SAUT-00137, así como de la sentencia de adjudicación núm. 0464-2023-SINC-00016, antes descritos.

Sobre el recurso de casación interpuesto en contra del auto núm. 0464-2022-SAUT-00137, de fecha 7 de abril de 2023, emitido por el Juzgado de [redacted] del Distrito Judicial de Constanza

En cuanto a las condiciones de admisibilidad del recurso de casación

2) Conforme dispone el párrafo del artículo 33 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación: *En la medida de lo posible, la corte buscará de oficio las condiciones de admisibilidad del recurso y la regularidad de su apoderamiento*, por lo que antes de proceder al examen

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

de las violaciones que la parte recurrente imputa a la decisión recurrida, procede que esta jurisdicción evalúe si se encuentran reunidos los presupuestos procesales de admisibilidad.

3) En ese sentido, ha sido jurisprudencia [redacted] y actualmente lo contempla la Ley 2-23 en el párrafo VIII del artículo 36 que la Corte de Casación debe suplir de oficio aquellos medios que se sustenten en normas de orden público establecidas en nuestro ordenamiento jurídico, tal como: las reglas de organización judicial, las reglas de competencia y entre otras, las reglas relativas a la interposición de los recursos[1].

4) En el presente caso se trató de una solicitud de reventa por falsa subasta realizada por la parte recurrida mediante instancia depositada ante el juez del embargo, la cual fue conocida y acogida por el tribunal apoderado, actuando en el ejercicio de sus atribuciones administrativas o graciosas, mediante el auto de fijación de audiencia de reventa, objeto del presente recurso de casación.

5) Con relación a la materia tratada, es preciso destacar que el fin perseguido por el legislador al establecer la falsa subasta es dejar sin efecto la adjudicación cuando el

1 [redacted]. 1ª Sala, núm. 15, 24 marzo 2021. [redacted]. 1324.

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

adjudicatario ha incumplido con las obligaciones puestas a su cargo en el pliego de condiciones que rige la venta, tal como con el pago del precio total de la venta establecido en el mismo; sin embargo, para que el adjudicatario sea declarado falso subastador es necesario que el juez apoderado, previo a conocer de la reventa por causa de falsa subasta, verifique que verdaderamente el adjudicatario no ha cumplido con sus obligaciones, por ejemplo, con el pago de la totalidad del monto de la venta, pues de no evidenciarse dicho incumplimiento no procede declarar la falsa subasta[2].

6) En el embargo inmobiliario especial establecido por la Ley 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, la reventa por falsa subasta es regulada por el artículo 164, que dispone que: *Cuando haya lugar a falsa subasta se procederá a la fijación de una nueva fecha para la venta en pública subasta con cargo al falso subastador. Párrafo I.- Si la falsa subasta se requiriese antes de la entrega de la sentencia de adjudicación, el que la promueve se hará entregar por el secretario, una certificación en la que conste que el adjudicatario no ha justificado el cumplimiento de las condiciones exigibles de la adjudicación. Párrafo II.- En caso de que haya habido oposición a la entrega de la certificación, se fallará en referimiento por el Presidente del Tribunal y a pedimento de la parte más diligente. Párrafo III.-* ***En virtud de esta certificación y sin otro procedimiento, o en caso de que la falsa subasta se promoviere después de la entrega de la sentencia de adjudicación, el tribunal ordenará una nueva***

2 [redacted]. 1ª Sala, núm. 286, 24 febrero 2021. [redacted]. 1323.

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

venta, para que esta tenga lugar en un plazo no mayor de quince (15) días. *El abogado del persiguiente de la falsa subasta publicará en un periódico de circulación nacional un anuncio indicando la fecha fijada por el tribunal, los nombres y la residencia del falso subastador, el importe de la adjudicación y la indicación de que la nueva subasta se hará de acuerdo con el antiguo pliego de condiciones. El plazo entre los nuevos anuncios y la adjudicación será de por lo menos ocho (8) días. Párrafo IV.- Cinco (5) días por lo menos antes de la adjudicación, se notificará el día y la hora en que ésta tendrá lugar al abogado del adjudicatario y a las demás partes que hayan intervenido, en el domicilio de sus respectivos abogados, y si carecieren de abogados, en sus propios domicilios. Párrafo V.- Sólo a pedimento del ejecutante se podrá aplazar la adjudicación, de acuerdo con lo establecido en el presente Título. Párrafo VI.- Si el falso subastador justificare haber cumplido las condiciones de la adjudicación no se procederá a ésta. Párrafo VII.- Las formalidades y los plazos que se prescriben en el presente artículo se observarán a pena de nulidad. No se admitirá ninguna oposición contra la sentencia que se dictare en defecto en materia de falsa subasta. Párrafo VIII.- Para la nueva venta a causa de falsa subasta se observarán las disposiciones relativas a las pujas dispuestas en la presente ley. Párrafo IX.- El falso subastador estará obligado, a modo de penalidad, a pagar a favor del persiguiente la diferencia entre el precio ofertado por éste y el de la nueva venta, en caso de que la adjudicación fuere por un precio inferior al ofertado por el falso subastador. Esta penalidad será cubierta en todo o en parte por el depósito realizado por el falso subastador.*

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

7) Sobre esto, ha sido juzgado por esta sala que de la lectura del referido texto legal se advierte que el procedimiento de solicitud de reventa por falsa subasta en el embargo inmobiliario especial regulado por la Ley 189-11 es, en principio, esencialmente gracioso o administrativo, puesto que la aludida norma solo exige al peticionante que aporte una certificación secretarial sobre el cumplimiento de las cláusulas del pliego de condiciones a cargo del adjudicatario cuando esta se solicite antes de la entrega de la sentencia de adjudicación, a la vista de la cual y **sin ningún otro procedimiento,** el tribunal ordenará la reventa y cuando dicha solicitud es posterior a la entrega de la sentencia de adjudicación, no se exige ningún depósito o actuación procesal; es decir, en ninguna parte del citado precepto el legislador exige el cumplimiento de las formalidades propias de un proceso contencioso, como lo son, la citación a las demás partes del embargo o el conocimiento del asunto en audiencia oral, pública y contradictoria, como lo hace, por ejemplo, al regular la interposición de las demandas incidentales en el artículo 169 de la misma ley[3].

8) También se advierte que la ley enunciada no regula el marco legal de ejercicio de las vías recursorias sobre las decisiones que al respecto se dicten, sino que alude al cierre del ejercicio de la oposición para los casos que se trate de un fallo en defecto, en virtud de lo cual esta Sala Civil y Comercial se ha pronunciado en el sentido de que en esta

[3] SCJ-PS-22-0801, 16 de marzo de 2022. B. J. 1336.

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

hipótesis, es preciso adoptar el lineamiento constante que prevé que no es posible el ejercicio del recurso de apelación sobre las decisiones relativas a las solicitudes de reventa por falsa subasta, sin importar la suerte de lo decidido, dada la naturaleza del fallo y particularmente por la rigurosidad y celeridad impuesta a los procedimientos de embargo inmobiliario instituidos por la Ley núm. 189-11[4].

9) Ahora bien, atendiendo a la naturaleza graciosa del auto dictado en casos como este, esta sala ha considerado previamente que la referida decisión tampoco es susceptible de ser recurrida en casación, ni, en general, por ninguna de las demás vías recursivas previstas en nuestro ordenamiento para impugnar las sentencias o decisiones de carácter jurisdiccional y contencioso que emiten los tribunales del orden judicial, puesto que el referido auto adolece de esa cualidad; en efecto, se trata de una decisión dictada a requerimiento de parte, en el marco de un procedimiento puramente administrativo y en ausencia de un debate contradictorio, cuya finalidad no es solucionar una controversia, sino que el juez verifique si el pedimento de reventa por falsa subasta reúne las condiciones exigidas por la ley en ausencia de toda contestación, por lo que, conforme al criterio sostenido por esta Corte de Casación, este tipo de decisiones solo es impugnable por la vía de la revisión ante el mismo juez que lo dictó[5].

4 [redacted]. 1ª Sala, núm. 94, 27 enero 2021. [redacted]. 1322.
5 [redacted]. 1ª Sala, núm. 2903/2021, 27 octubre 2021. B. J. 1331.

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

10) En ese sentido, esta jurisdicción ha juzgado que: *los tribunales del orden civil y comercial en el ejercicio de sus competencias pueden dictar decisiones de carácter contencioso, así como de naturaleza graciosa, las cuales se producen en ocasión de pretensiones a requerimiento de una parte... los fallos adoptados en sede administrativa graciosa se caracterizan en tanto que regla general, por no adquirir la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por lo que no desapoderan al juez que los dicta ni son considerados verdaderas sentencias, por tanto, la jurisdicción que lo haya dictado puede volver sobre su propia decisión, ya sea para retractarse o para juzgar de nuevo sobre el mismo punto de derecho*[6].

11) Asimismo, la jurisprudencia francesa ha establecido que: (…) *la instancia en retractación de una ordenanza sobre requerimiento tiene por único objeto someter al examen de un debate contradictorio las medidas inicialmente ordenadas a iniciativa de una parte en ausencia de su adversario, encontrándose el apoderamiento del juez de la retractación limitado a este objeto. En consecuencia, solo el juez de los requerimientos que ha rendido la ordenanza puede ser apoderado de una demanda en retractación de esta (…) la corte de apelación ha deducido correctamente que esta demanda llevada ante un juez, que no es el juez de los requerimientos, es inadmisible*[7].

6 [redacted]. 1ª Sala, núm.291, 30 septiembre 2020, [redacted]. 1318.
7 Cass. 2° civ., 19 mars 2020, ECLI: FR: CCASS:2020:C200361

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

12) De hecho, el artículo R311-7 del Código de Procedimientos Civiles de Ejecución francés, establece que las decisiones dictadas en ocasión de un embargo inmobiliario son susceptibles de apelación en un plazo de 15 días a partir de su notificación[8] y del mismo modo, el artículo 496 de su Código de Procedimiento Civil francés dispone que las ordenanzas dictadas en jurisdicción graciosa son susceptibles de apelación, en un plazo común de 15 días, salvo si emanan del Primer Presidente de la Corte de Apelación[9].

13) No obstante, esa vía recursiva no se encuentra prevista en el ordenamiento nacional, puesto que nuestro Código de Procedimiento Civil solo contempla el ejercicio del recurso de apelación cuando se trata de sentencias incidentales del embargo en el contexto normativo del título XIII del libro V del Código de Procedimiento Civil, relativo a los incidentes del embargo inmobiliario, específicamente en los artículos 730

8 Code des procédures civiles d'exécution en vigor al 13 de octubre de 2021 publicado en el portal oficial de Legifrance.gouv.fr, (traducción propia), recuperado de : https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT[redacted]48/LEGISCTA[redacted]37?fonds=CODE&page=1&pageSize=10&query=immobilier&searchField=ALL&searchType=ALL&tab_selection=all&typePagination=DEFAULT&anchor=LEGIARTI[redacted]39#LEGIARTI[redacted]39

9 Code de procédure civile en vigor al 13 de octubre de 2021 publicado en la web oficial de Legifrance.gouv.fr., (traducción propia) recuperado de: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT[redacted]16/LEGISCTA[redacted]06?fonds=CODE&page=1&pageSize=10&query=requete&searchField=ALL&searchType=ALL&tab_selection=all&typePagination=DEFAULT&anchor=LEGISCTA[redacted]06#LEGISCTA[redacted]06

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

a 732, a cuyo tenor se ha juzgado que dichos artículos instituyen un régimen especial para la apelación de las sentencias incidentales del embargo inmobiliario[10]; de igual forma, en el caso de la Ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso, los recursos de apelación y casación, solo están previstos para los casos de sentencias incidentales y, excepcionalmente, para la sentencia de adjudicación, lo que pone de manifiesto que dichas disposiciones no son aplicables al procedimiento de reventa por falsa subasta previsto en el artículo 164 de la Ley 189-11, salvo que el asunto sea debatido y juzgado contradictoriamente en la forma de un incidente del procedimiento[11], lo que no sucedió en este caso.

14) Lo expuesto revela que indudablemente, en este caso el juez *a quo* acogió la solicitud de reventa por falsa subasta interpuesta por la actual recurrida mediante un auto dictado en atribuciones graciosas, el cual carece del carácter jurisdiccional requerido para ser recurrible en casación y solo puede ser impugnado mediante la vía de la revisión ante el mismo juez que lo dictó con el objetivo de obtener su retractación; por lo que procede, de oficio, declarar inadmisible el presente recurso de casación interpuesto en contra del auto núm. 0464-2022-SAUT-00137, por tratarse de una cuestión de derecho y de orden público.

10 [redacted]. 1ª Sala, núm. 279, 26 mayo 2021, [redacted]. 1326.
11 [redacted]. 1ª Sala, núm. 94, 27 enero 2021. [redacted]. 1322.

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

Sobre el recurso de casación interpuesto en contra de la sentencia de adjudicación núm. 0464-2023-SINC-00016, dictada en fecha 13 de diciembre de 2023, por el Juzgado de [redacted] del Distrito Judicial de Constanza

En cuanto a las condiciones de admisibilidad del recurso de casación

15) La parte recurrida solicita de manera principal la *caducidad* del recurso de casación por haberse interpuesto fuera del plazo de 10 días hábiles establecido por el legislador en el artículo 14, párrafo V, de la ley que rige la materia.

16) La parte recurrente, en el escrito justificativo que depositó en fecha 17 de abril de 2024, argumenta en síntesis que la notificación de la sentencia no se realizó en el domicilio de elección de la institución financiera, ubicado en la sucursal del banco en Constanza, elegido durante la instrucción del proceso.

17) Es preciso indicar que la sanción establecida por el legislador para la interposición extemporánea del recurso de casación es la *inadmisibilidad* y no la *caducidad* como indica la parte recurrida, por lo que procede darle la verdadera connotación jurídica al pedimento en cuestión.

18) Tal y como se ha indicado líneas arriba, el presente caso trata de la discusión de una reventa en falsa subasta por embargo inmobiliario realizado al tenor de la Ley 189-

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

11. En tal virtud, el artículo 14, párrafo V, de la Ley 2-23, indica que, *En materia de embargo inmobiliario, cualquiera que sea el régimen, el plazo para recurrir en casación las sentencias de adjudicación, cuando fuere admisible, así como las sentencias incidentales, será de diez (10) días hábiles a contar de la notificación de la decisión.*

19) A este plazo también le aplican las reglas de derecho común contenidas en el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil, respecto a que es franco por que su cómputo inicia a partir de una notificación y es aumentable en razón a la distancia.

20) Es un principio general admitido que solo una notificación válida de la sentencia hecha a persona o a domicilio hace correr el plazo para la interposición de las vías de recursos; en ese sentido, con antelación a verificar el plazo que discurrió desde la notificación de la sentencia ahora impugnada hasta el momento de interponerse el presente recurso, es preciso determinar si la actuación procesal mediante la cual fue notificada la sentencia impugnada cumple con las exigencias requeridas para ser admitido como punto de partida del plazo para la interposición del presente recurso.

21) En ese sentido, la sentencia hoy impugnada fue notificada por la recurrida Lesgroup [redacted]., a la recurrente, Banco de Reservas, mediante el acto núm. 177/2024 de fecha 23 de febrero de 2024, instrumentado por el ministerial Raheem A. Guzmán

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

R., ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, quien indicó haberse trasladado al establecimiento de la entidad notificada, ubicado en la avenida 27 de Febrero núm. 336, de esta ciudad de Santo Domingo, y entregado el acto en manos de [redacted], quien dijo ser empleada de la institución financiera.

22) A propósito de la réplica que hace el banco ahora recurrente, se observa que la sentencia de adjudicación impugnada hace constar que dicho recurrente tiene su oficina principal en el edificio Torres Banreservas, ubicado en la avenida Winston Churchill, esquina calle [redacted], de esta ciudad, tal y como el propio banco indica en el escrito justificativo que depositó ante el tribunal *a quo*, el cual, adicionalmente, hace constar que los abogados que lo representan tienen domicilio *ad hoc* en *una de las sucursales del Banco de Reservas de la República Dominicana, ubicada en el edificio No. 48 de la calle Miguel Andrés de la ciudad de Constanza*, de lo que se verifica que no es cierto que el banco acreedor haya hecho elección de domicilio en la sucursal del banco en Constanza, sino que fueron los abogados representantes quienes indicaron tener domicilio *ad-hoc* en dicho lugar.

23) Al respecto, ha sido juzgado por esta sala, que la notificación de las sentencias debe hacerse a persona o domicilio -conforme dispone el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil- y no en el estudio profesional (principal o *ad-hoc*) de los abogados

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

que representaron a la parte en la instancia que concluye con la sentencia que se notifica, por considerarse que el mandado *ad-litem* termina con la decisión[12].

24) Del análisis del acto de notificación núm. 177/2024 se comprueba que la notificación de la decisión objetada, si bien no se hizo en la oficina principal de la parte ahora recurrente, fue realizada en una sucursal del Banco de Reservas, ubicada en la avenida 27 de Febrero núm. 336, Santo Domingo, Distrito Nacional, recibiendo dicho acto una empleada de la institución.

25) En cuanto a la distinción entre oficina principal y sucursal, la Ley núm. 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, modificada por la Ley núm. 31-11, establece en su artículo 8 que *Toda sociedad comercial tendrá por domicilio el principal establecimiento que posea. Se entenderá por principal establecimiento el lugar donde se encuentre el centro efectivo de administración y dirección de la sociedad*, estableciendo dicha normativa en su artículo 53, párrafo I, que *se considerarán sucursales los establecimientos de comercio abiertos por una sociedad, dentro o fuera de su domicilio, para el desarrollo de sus negocios o parte de ellos, administrados por mandatarios con facultades para representar la sociedad.*

[12] SCJ-PS-22-2763, 14 de septiembre de 2022. B. J. 1342.

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

26) Sobre esto, ha sido juzgado por esta sala que dentro de un contexto racional, en virtud de lo dispuesto por el artículo 40.15 de nuestra Carta Magna, que consagra el principio de razonabilidad, las partes tiene la prerrogativa de notificar en el domicilio de la sucursal, siempre que este resulte ser el más accesible para las partes y el de mayor facilidad para la instrucción del proceso desde el punto de vista de las pruebas y de las actuaciones procesales, reconociendo así una realidad fáctica empíricamente comprobable a la vista de todos: el logro superior de un acceso a la justicia y el resguardo de los principios que rigen el debido proceso[13].

27) Adicionalmente, es preciso indicar que el propósito de la notificación de la decisión, además de iniciar el cómputo del plazo para ejercer las vías de recurso, es poner en conocimiento a la contraparte de dicha decisión, objetivo que fue cumplido con el acto de notificación en cuestión, sin que se advierta ninguna vulneración al derecho de defensa de la entidad recurrente por el hecho de haberse notificado dicho acto en una sucursal de la misma ciudad en que este indicó que se encontraba su domicilio principal.

28) A la luz de lo anterior, el acto de notificación de la sentencia de adjudicación cuya casación se persigue, ha de tenerse como una actuación que cumple con las reglas

[13] S.C.J. 1ra. Sala, núm. 90, 11 de diciembre de 2020. B. J. 1321.

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

del debido proceso en cuanto a las notificaciones, según el predicamento del artículo 69 de la Constitución, por lo que, puede ser considerado regular para de él computar el plazo para el ejercicio de la vía recursiva procedente.

29) En tal virtud, tomando en cuenta que la sentencia impugnada fue notificada a la parte recurrente en esta ciudad el 23 de febrero de 2024, el último día hábil del plazo de 10 días hábiles-francos para la interposición del presente recurso era el martes 12 de marzo de 2024. No obstante, según resulta de la vista del memorial de casación, el presente recurso fue interpuesto el lunes 18 de marzo de 2024, con lo que se advierte incontestablemente que al momento de su interposición se encontraba afectado por el vicio procesal de extemporaneidad, razón por la cual procede acoger el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida, lo que impide valorar en cuanto al fondo el recurso que nos ocupa, toda vez que las inadmisibilidades por su propia naturaleza eluden el conocimiento del fondo de la contestación, conforme lo prescribe el artículo 44 de la Ley 834.

30) En virtud del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, tal como sucede en la especie, por lo que procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, como se hará constar en la parte dispositiva.

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, vista la Constitución de la República Dominicana; visto el artículo 44 de la Ley 834 de 1978; visto el artículo 164 de la Ley 189-11 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso; vistos los artículos 8 y 53 de la Ley núm. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada; vistos los artículos 14, 26, 28, 29, 33, 36 y 54 de Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación;:

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por el Banco de Reservas de la República Dominicana, contra el auto núm. 0464-2022-SAUT-00137, de fecha 7 de abril de 2023, emitido por el Juzgado de [redacted] del Distrito Judicial de Constanza, por los motivos precedentemente expuestos.

SEGUNDO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por el Banco de Reservas de la República Dominicana, contra la sentencia civil núm. 0464-2023-SINC-00016, dictada en fecha 13 de diciembre de 2023, por el Juzgado de [redacted] del Distrito Judicial de Constanza, por los motivos precedentemente expuestos.

SCJ-PS-25-0178
Expediente núm. 0464-2018-ECIV-00116 (2024-R0123676)
Partes: Banco de Reservas de la República Dominicana vs Lesgroup [redacted].
Materia: Reventa en falsa subasta (Embargo inmobiliario Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

TERCERO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas, con distracción de estas a favor y provecho de los abogados de la parte recurrida, Lcdos. [redacted] y [redacted], quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted].

[redacted], *secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.*