

JURISPRUDENCIA

Régimen de impugnación de la sentencia de adjudicación en el procedimiento de embargo inmobiliario.

Régimen de impugnación de la sentencia de adjudicación en el procedimiento de embargo inmobiliario

*Lucas Guzmán**

SUMARIO

- I. Introducción
- II. Carácter especial del embargo inmobiliario
- III. Irrelevancia del momento del pronunciamiento sobre incidentes
- IV. Conclusión
- V. Bibliografía

Resumen

La sentencia de adjudicación del embargo inmobiliario posee un régimen de impugnación particular. Las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, haciendo acopio de las previsiones del Anteproyecto de Código Procesal Civil, han variado radicalmente el criterio tradicional que ha prevalecido en los tribunales del país sobre la vía de recurso disponible en contra de la sentencia de adjudicación. Se ha generado una tercera tipología de sentencia de adjudicación, que junto con aquella que resuelve aspectos incidentales, también permite que sea susceptible de recurso. La demanda principal en nulidad sigue siendo el remedio para atacar la sentencia de adjudicación que de ninguna manera se haya pronunciado sobre incidentes. La distinción radica en el momento en que se produce la decisión sobre el incidente: Si en la propia sentencia de adjudicación o en una sentencia distinta.

Summary

The allocation sentence of property seizure has a particular impugnation regime. The full Supreme Court, making collection of the provisions of the Proposed Draft of the Civil Procedure Code, has dramatically varied the traditional criterion that has prevailed in the country's courts, about the available remedy against the allocation sentence. A third typology of the sentence of allocation has been generated, that combined with the one that resolves incidental aspects, would also permit that it be capable of an action. The principal claim on invalidity continues to be the remedy to attack the allocation sentence that in no way has pronounced itself about incidents. The distinction lies on the moment that the incident decision is produced: either in the same allocation sentence or in another sentence.

(*) Abogado y Magíster en Derecho Procesal Civil de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), Santo Domingo. Especialista en Constitucionalismo y Garantismo de la Universidad de Castilla - La Mancha, Toledo. Profesor de Derecho Procesal Civil y Arbitraje en la PUCMM y de Derecho Judicial Privado en la Universidad Iberoamericana (UNIBE), Santo Domingo. Director Senior del Equipo de Administración de Conflictos de la firma de consultoría OMG, Santo Domingo. Árbitro del Centro de Resolución Alternativa de Controversias de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo

I. INTRODUCCIÓN

Sin temor a equívocos, el procedimiento de embargo inmobiliario debe ser catalogado como la vía de ejecución más compleja recogida en el Derecho dominicano. Quizás –de forma paradójica– este embargo también puede ser considerado como la vía de ejecución más eficaz con la que cuenta el acreedor para la recuperación de su crédito (a pesar de su complejidad), dado el valor monetario que suele tener el inmueble, como activo generador de plusvalía.

Muestra palpable de ello es el uso frecuente de la hipoteca, al momento del acreedor optar por una seguridad, en el entendido de que el embargo inmobiliario constituye la realización y puesta en ejecución de la hipoteca, sea esta convencional, judicial o legal, así como de los privilegios inmobiliarios.

El embargo inmobiliario está regulado de una manera dispersa y variopinta en República Dominicana, puesto que en la actualidad existen cinco (5) tipos distintos de embargo inmobiliario. Veamos:

- a. Embargo inmobiliario ordinario o de Derecho común, regulado por el Código de Procedimiento Civil¹ y, complementariamente, por el Código Civil². Este es el embargo “original” o “madre”, al cual deben acogerse la generalidad de los acreedores y los créditos ordinarios y por ende, se manifiesta como una especie de Derecho supletorio de los demás procedimientos de embargo inmobiliario.
- b. Embargo inmobiliario abreviado estipulado en la Ley 6186 de 1963, sobre Fomento Agrícola³. Este embargo se caracteriza, esencialmente, por su rapidez (por eso su denominación de “abreviado”), gracias a la fusión de algunas actuaciones procesales⁴ y la supresión de otras⁵. También llama la atención la desregulación que acusan ciertas actividades propias de este embargo, debido a la ambigüedad de varias disposiciones⁶. El acreedor original beneficiario de este procedimiento fue el Banco Agrícola (por cuya razón el embargo se concibe en una ley que perseguía fomentar la actividad agropecuaria) y se extendió progresivamente, por

1. Artículos 673 al 748.

2. Artículos 2204 al 2217.

3. Artículos 148 al 168.

4. A modo de ejemplo, se refunden en uno lo que serían tres actos procesales: el mandamiento de pago, el proceso verbal de embargo y la denuncia del embargo.

5. No hay audiencia de lectura de pliego de condiciones -solo la venta en pública subasta- y en la tramitación de la publicidad de la venta no se exige la fijación de edictos.

6. Como sería la incongruente posibilidad de inscribir el mandamiento-embargo antes de que transcurran los 15 días que le deben ser concedidos al deudor como última oportunidad para pagar o la insuficiencia normativa en materia de demandas incidentales, especialmente el punto de partida de los plazos, para apenas mencionar algunos puntos.

el éxito alcanzado, a las Asociaciones de Ahorros y Préstamos para las Viviendas, los Bancos de la Construcción y los créditos de los abogados y de los trabajadores⁷, hasta culminar con “broche de oro” en 2002, con la promulgación del Código Monetario y Financiero, para abarcar la generalidad de las entidades que se dedican habitualmente a la intermediación financiera, que, por razones obvias, son las que tienen mayor vocación de perseguir embargos inmobiliarios;

- c. Embargo inmobiliario especial previsto en la Ley 189 de 2011 para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso⁸. Este embargo es una reproducción “retocada” del embargo inmobiliario abreviado consignado en la Ley 6186 de 1963 y su ámbito de aplicación se orienta a cualquier obligación originada en “una garantía hipotecaria de manera convencional”⁹. Se le critica por ser un “traje hecho a la medida” del acreedor, pero desde mi óptica, más que ser “pro-acreedor”, este embargo contiene dos aspectos francamente censurables: (i) no haber aprovechado la oportunidad que se le confirió al legislador de unificar –de una vez y por todas– los procedimientos de embargo inmobiliario existentes pues, a pesar de que ha sido juzgado que la segregación de procedimientos de expropiación –según el tipo de crédito o la calidad del acreedor– es consistente con la Constitución¹⁰, estoy convencido de que la coexistencia de múltiples dinámicas ejecutivas produce imprevisiones, incertidumbre e inseguridad jurídica y es un reconocimiento del legislador de que los procedimientos existentes no son eficaces (cuando ha de suponerse que el móvil de toda actividad procesal es crear un balance equitativo en el que se respeten eficazmente los derechos del acreedor, del deudor y de los terceros); y, (ii) haber adoptado un régimen inflexivo de impugnación de la sentencia de adjudicación, al extremo de convertirla en un instrumento jurídico “intocable” y “blindado”, por cuanto el artículo 167 de la ley en cuestión prohíbe la demanda principal en nulidad en cualquier supuesto y establece que la única vía de recurso contra esta

7. Cfr., PÉREZ, Eladio Miguel, Los embargos inmobiliarios abreviados y sus incidentes, 2012, Ed. Centenario, p. 276.

8. Artículos 149 al 171.

9. ORTÍZ, Rafael Wilamo, Sumario sobre el embargo inmobiliario de acuerdo con la ley núm. 189-11, Gaceta Judicial, julio 2012, año 16, no. 308, ISSN 2076-619X, p. 70. En igual sentido: HERNÁNDEZ, Yoaldo, El embargo inmobiliario y la ley no. 189-11, Gaceta Judicial, mayo 2012, año 16, no. 306. En sentido contrario: BIAGGI, Juan Alfredo, ¿Modificó o derogó la ley 189-11 el procedimiento de embargo inmobiliario de derecho común? Gaceta Judicial, octubre 2012, año 16, no. 311, ISSN 2076-619X.

10. El Tribunal Constitucional entendió que “por tratarse [el Banco Agrícola] de una institución dedicada a estimular la producción agropecuaria en el país y que con el tiempo, su agilidad ha sido extendida por el legislador a otros sectores en virtud del desarrollo económico y de la expansión del sistema financiero, nada de lo cual es contrario al principio de igualdad, al derecho de propiedad y consecuentemente, al principio de supremacía constitucional” (Sentencia TC/0022/12, del 21 de junio de 2012).

sentencia (tenga o no incidentes, inclusive para los terceros) es el recurso de casación (que como es sabido se limita a cuestiones puramente técnicas), con la particularidad de que el plazo para su ejercicio es más corto que en el derecho común (15 días) y que su interposición –ni la solicitud accesoria de suspensión– detiene la ejecución, por lo que se trata de un evidente “carro sin frenos”;

- d. Embargo inmobiliario para créditos del Estado previsto en la Ley 4453 de 1956¹¹. Este embargo “es aplicable al cobro de los impuestos, arbitrios, arrendamientos, ventas, mensuras, y otros servicios prestados por el Estado y sus instituciones”¹²; y,
- e. Embargo inmobiliario para créditos tributarios previsto en el Código Tributario¹³. Por su origen legislativo, se desprende que este quinto tipo de embargo tiene como propósito reivindicar los créditos fiscales. Estos dos últimos embargos son de escaso uso en el día a día, lo que, unido a un tratamiento doctrinal tímido, los convierte en instrumentos prácticamente desconocidos por la comunidad jurídica.

En ese sentido, en este aporte me referiré exclusivamente al ámbito recursivo de las sentencias de adjudicación relacionadas con los tres primeros embargos mencionados, pues son los que tienen que ver con créditos de naturaleza privada y por ende, son de mayor aplicación práctica.

II. CARÁCTER ESPECIAL DEL EMBARGO INMOBILIARIO

El embargo inmobiliario, como vía de ejecución, es un verdadero procedimiento especial y en esa coyuntura adopta su propia fisonomía y, por qué no, una filosofía procesal realmente autónoma. Dentro de las peculiaridades procesales propias del embargo inmobiliario se encuentra la sentencia de adjudicación, que no es más que el objetivo inmediato –aunque en ocasiones no el ideal–¹⁴ perseguido por el acreedor, al tratarse de la decisión que emite el juez, encargado de supervisar el procedimiento, para constatar la regularidad con la que este se condujo y, a la vez, dejar constancia de su culminación exitosa.

11. Artículos 4 al 14.

12. PÉREZ, Eladio Miguel, Régimen legal del embargo inmobiliario y sus incidentes, 2da. ed., 2006, Ed. Continental, ISBN 99934880-0-3, p. 29.

13. Artículos 102 al 138.

14. Digo que no podría ser el objetivo ideal del acreedor porque, al menos en el corto plazo, para poder monetizar y recuperar su crédito, en caso de que este sea declarado adjudicatario del inmueble embargado (en ausencia de licitadores), este tendría que vender o disponer del inmueble, amén de que puede que el valor de mercado del inmueble sea insuficiente.

Al igual que el embargo per se, la sentencia de adjudicación adopta una naturaleza jurídica personalizada¹⁵; en efecto, este tipo especial de sentencia no escapa a las particularidades de este singular embargo. Tradicionalmente, a la sentencia de adjudicación se le han dado las siguientes dos (2) orientaciones jurídicas, según el escenario procesal en el que sea rendida:

- a. Acto de administración judicial contentivo de comprobación o proceso verbal de venta judicial y como tal, no sujeta al régimen ordinario de recursos instituido por el ordenamiento procesal para las decisiones judiciales, sino a una demanda principal en nulidad¹⁶. Este es el caso en el que la sentencia de adjudicación no decide sobre demandas incidentales, en tanto el juez no interviene contenciosamente.

En cambio, la actividad del juez se limita a verificar la observancia de los trámites legales exigidos para el embargo y a garantizar la legitimidad del traslado del derecho de propiedad del inmueble embargado que originalmente detentaba la parte embargada, en provecho del adjudicatario (sea el persigiente o un licitador). A fin de cuentas, el embargo inmobiliario supone la revisión judicial de la transferencia forzosa de un inmueble y ese trámite es lo que en términos procesales implica la dinámica y protocolo natural del embargo; y,

- b. Auténtica sentencia, dirimente de una disputa, que es el hábitat ordinario en el que se desenvuelve cualquier tribunal, lo que provoca que en estas condiciones la sentencia de adjudicación adopte un matiz procesalmente más familiar y por ello, sea susceptible de los recursos ordinarios y extraordinarios que establecen las leyes. Este es el caso en el que, previo a declarar abierta la subasta y adjudicar el inmueble embargado a quien finalmente resulte adjudicatario (persigiente o licitador), el juez se pronuncia rechazando cuestiones incidentales promovidas por el deudor (o cualquier tercero), en la misma audiencia de venta en pública subasta.

En cuanto a la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, el Tribunal Constitucional le dispensó una naturaleza jurídica interesante, al establecer que

-
15. La doctrina ha afirmado que “[p]or [su] naturaleza (...) no son susceptibles del recurso de apelación (...) [l]as sentencias de adjudicación que no estatuyen sobre incidentes del embargo inmobiliario” (READ, Alexis, Los medios de inadmisión en el proceso civil dominicano, Vol. 2, 2012, Librería Jurídica Internacional, ISBN 978-9945-481-24-2, p. 175).
 16. Conforme me iré refiriendo más específicamente mientras avance este trabajo, esta regla tiene como excepción la prevista puntualmente para el embargo inmobiliario especial previsto en la Ley 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso, en el que el recurso de casación es la única vía para impugnar la sentencia de adjudicación que recaiga al efecto.

Régimen de impugnación de la sentencia de adjudicación en el procedimiento de embargo inmobiliario, Lucas Guzmán.

la sentencia de adjudicación adquiere autoridad de cosa irrevocablemente y, en consecuencia, es susceptible del recurso de revisión constitucional, una vez se interponga demanda en ese sentido y se haya dictado sentencia:

[U]na sentencia de adjudicación es una decisión jurisdiccional en los términos que dicho concepto encuentra definición en los artículos 277 de la Constitución y 53 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales No. 137-11, del trece (13) de junio de dos mil once (2011), pero que respecto de la misma entiende que no adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada hasta tanto se decida cualquier demanda principal en nulidad que contra la misma pueda ser interpuesta, o transcurra el plazo de prescripción para que dicha demanda pueda ser incoada. (...) En ese tenor, contra una sentencia de adjudicación como la No. 00651-2011, dictada por la Primera Sala de la de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, en fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil once (2011), el recurso de revisión contra las decisiones jurisdiccionales previsto en el artículo 53 de la Ley No. 137-11, no será admisible hasta tanto la misma no devenga en definitiva e irrevocable, por haberse cumplido cualquiera de los eventos mencionados en el párrafo anterior¹⁷ (énfasis añadido).

En este artículo me apartaré del encasillamiento bipartito que históricamente se le ha reconocido a la sentencia de adjudicación, pues haré hincapié en un tercer escenario –híbrido por demás– que surge con cierta cotidianidad en el embargo inmobiliario. Nos referimos a aquel en el cual en el devenir de la expropiación se originan demandas incidentales, pero la propia sentencia de adjudicación no resuelve en concreto una o algunas de ellas, sino que las demandas incidentales son contestadas por sentencias previas e independientes de la sentencia de adjudicación. Se trata de una discusión de orden cronológico que, según el criterio más reiterado, impacta sustancialmente el curso de acción para cuestionar la sentencia de adjudicación.

III. IRRELEVANCIA DEL MOMENTO DEL PRONUNCIAMIENTO SOBRE INCIDENTES

Esta reflexión se inspira en una sentencia dictada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia vertida en el sentido siguiente:

17. Tribunal Constitucional, sentencia TC/0060/12, del 2 de noviembre de 2012.

Régimen de impugnación de la sentencia de adjudicación en el procedimiento de embargo inmobiliario,
Lucas Guzmán.

[C]uando un procedimiento de embargo inmobiliario es objeto de incidentes en los cuales se cuestiona la validez del embargo por violación a condiciones de fondo, la decisión que se dictare adquiere la naturaleza de una verdadera sentencia y deja de ser una simple decisión de adjudicación, independientemente de que el incidente propuesto haya sido fallado por una decisión distinta a la de la adjudicación, o conjuntamente con la decisión de adjudicación, aunque por disposiciones distintas a la disposición de adjudicación y por lo tanto es susceptible de recurso de apelación¹⁸ (énfasis agregado).

Con este criterio se dio un giro copernicano a la tradición jurisprudencial que imperaba sobre la posibilidad de recurrir la sentencia de adjudicación, la cual estaba estrictamente condicionada al rechazo de incidentes en el contexto de la propia sentencia de adjudicación, pues de lo contrario, el remedio procesal sería una demanda principal en nulidad. El viraje jurisprudencial no fue ocioso, sino que fue precedido del reconocimiento, por parte de los jueces suscribientes de la sentencia analizada, de la imposibilidad material de promover incidentes en la especialísima audiencia de venta en pública subasta suscitada en el embargo inmobiliario, dado el carácter preclusivo que detenta en su haber:

[S]egún los [a]rtículos 718, 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, las demandas incidentales en el curso de un procedimiento de embargo inmobiliario y las excepciones de nulidad deberán ser propuestas, a pena de caducidad, dentro de plazos anteriores a la audiencia de venta por causa de embargo inmobiliario y fallados con anterioridad a ésta; lo que conduce al razonamiento forzoso según el cual el procedimiento que precede a la venta de un inmueble por causa de embargo inmobiliario debe haber sido depurado de toda irregularidad antes de la adjudicación; lo que, a la vez, descarta el razonamiento según el cual la sentencia de adjudicación sólo será susceptible de apelación cuando los incidentes contra el procedimiento que le dan origen son promovidos el mismo día de la venta y decididos por la misma sentencia de adjudicación¹⁹ (énfasis añadido).

La sentencia recoge el diseño instrumental desarrollado en el Anteproyecto de Código Procesal Civil, en cuyos artículos 1054 y 1055 permite el recurso, independientemente del momento en el que produzcan los incidentes y las sentencias sobre estos:

18. Cas. Civ., Salas Reunidas, sentencia no. 66, B.J. 1232, julio 2013.

19. Ídem.

Art. 1054.- Cuando el procedimiento de embargo y la adjudicación se hayan llevado a cabo sin impugnación de acto alguno, la decisión de adjudicación sólo será impugnable por acción en nulidad, la cual se llevará ante el mismo tribunal que haya ordenado la adjudicación. (...)

Art. 1055.- Cuando el procedimiento de embargo o el procedimiento para la adjudicación hayan sido objeto de demandas incidentales por vicio de fondo por parte del embargado o de los acreedores inscritos o registrados o de cualquier interviniente con alegados derechos de legitimidad, la sentencia de adjudicación es apelable²⁰ (énfasis agregado).

De la sentencia objeto de estudio se extraen diversas observaciones, las cuales trato de resumir en las líneas siguientes:

- a. Poco importa el momento en el que haya promovido el incidente o se haya emitido un pronunciamiento judicial absolutorio, entiéndase que es irrelevante que la sentencia de adjudicación esté “desprovista de contestación el día que ella se produce”²¹. Lo importante es que, de una u otra manera, se haya denunciado alguna irregularidad que afecte el embargo.

En el caso analizado la solución se simplificó porque en grado de apelación se fusionaron los recursos interpuestos por el embargado contra la sentencia de adjudicación (que no contenía incidentes) y contra unas sentencias que rechazaron ciertas demandas incidentales, por lo que, al haberse creado una única instancia que concentraba la adjudicación y las discusiones incidentales, la Corte de Apelación estaba llamada a emitir una sola decisión sobre la controversia que le fue sometida.

- b. Los cuestionamientos al embargo deben ser de fondo, es decir, que versen sobre los méritos y la validez del crédito invocado por el persigiente, la capacidad del persigiente, la posible inembargabilidad del inmueble embargado o la desvinculación del garante real²². Precisamente, la especie discutida en la sentencia revisada se contraía a un incidente en el que el embargado alegaba haber desinteresado al persigiente y por consiguiente, el crédito se había extinguido, y en efecto, la sentencia, llamada a ejecutarse como consecuencia de la decisión arribada por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, comprobó “que el deudor había pagado el crédito que sirvió de causa a dicho embargo [y por

20. GERMÁN, Mariano, y otros, Anteproyecto de Código Procesal Civil, Comisionado de Apoyo a la Reforma y Modernización de la Justicia, 2010, pp. 511-512.

21. Cas. Civ., Ob. Cit.

22. Cfr., POTENTINI, Trajano Vidal, Guía práctica de los embargos, T. I, 2003, Librería Jurídica Virtual, Ediciones Jurídicas Trajano Potentini, p. 267.

esa razón lo] declaró nulo”²³, por lo que se estaba ante un caso en el que aparentemente la sentencia se apegó a un criterio de equidad, justicia y sentido común y,

- c. El criterio sentado por la Corte de Casación, en su función nomofiláctica, solo aplica para el embargo inmobiliario ordinario y el embargo inmobiliario abreviado y, en cambio, no tiene cabida en el embargo inmobiliario especial de la Ley 189 de 2011, al adoptar este embargo su propio sistema de impugnación (dentro de la particularidad que le es inherente al embargo inmobiliario), en vista de que, como indiqué con anterioridad, el artículo 167 de la Ley 189 de 2011 identifica y monopoliza al recurso de casación como el remedio exclusivo para recurrir la sentencia de adjudicación en este embargo, no obstante la doctrina reseñar la aparente “incongruencia y contradicción que mantiene la Ley 189-11, en sus artículos 163 y 167, cuando en el primero consagra que la vía que procede para atacar la sentencia de adjudicación es la nulidad, esto para los casos en los cuales uno de los licitadores indicados en dicho texto resulte adjudicatario; mientras que el 167 indica que la única vía abierta para impugnar la sentencia de adjudicación lo es el recurso de casación”²⁴.

Como era de esperarse, dada la controversia que ha de generar un cambio jurisprudencial tan drástico de un criterio consolidado “de manera pacífica, constante y reiterada”²⁵ como era el sistema especial de impugnación de la sentencia de adjudicación, la sentencia comentada cuenta con el voto disidente de dos jueces que- no coincidentalmente- pertenecen a la Sala Civil de la propia Suprema Corte de Justicia, los Magistrados José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, quienes se apegaron a la corriente tradicional del régimen recursivo de la sentencia de adjudicación que, como se sabe, estaba supeditado a la presentación y rechazo de incidentes en la misma venta en pública subasta en la que se produce la adjudicación:

[L]a simple mención que hace [la sentencia de adjudicación recurrida] de los incidentes y de la solución dada por el tribunal en relación a ellos, no puede, de ningún modo, otorgarle el carácter contencioso a la sentencia de

23. Cas. Civ., Ob. Cit.

24. PÉREZ, Eladio Miguel, Ob. Cit., Los embargos inmobiliarios abreviados y sus incidentes, p. 89. Más adelante este autor aclara que la aparente contradicción generada en la Ley 189 de 2011 no debe causar mayor confusión: “La contradicción de estas dos normas no debe entenderse como una posibilidad para atacar la sentencia de adjudicación por vía de la acción [en] nulidad principal, pues la solución correcta debe buscarse en aplicar la teoría de la última voluntad del legislador. Por consiguiente, el interesado en lograr la nulidad referida en el artículo 163 deberá hacerlo por la vía del recurso de casación”.

25. Cas. Civ., Ob. Cit.

adjudicación, pues no es ésta la que decide la solución a dichas cuestiones incidentales, sino, como bien apunta la sentencia impugnada, los incidentes surgidos en el curso del embargo inmobiliario fueron resueltos con anterioridad al acto o contrato judicial que dio constancia de la transferencia del derecho de propiedad del inmueble embargado, mediante las sentencias de fechas 28 de noviembre y 9 de diciembre de 2003, afirmar lo contrario, otorgaría a la sentencia de adjudicación un carácter contencioso que en realidad no tiene, pues como ya señalamos solo adquiere ese carácter si la sentencia de adjudicación a la vez que constata la adjudicación resuelve o decide en la misma sentencia alguna contestación litigiosa²⁶.

IV. CONCLUSIÓN

Por mi parte, estoy plenamente de acuerdo con la posición adoptada por la mayoría de los jueces que conforman las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia. He aquí las razones de mi conformidad:

- a. Los incidentes en el embargo inmobiliario permean el procedimiento y la sentencia de adjudicación es, justamente, una consecuencia directa del procedimiento conducido por el persigiente para agotar los trámites exigidos por el legislador para darle curso el embargo, en el supuesto de que “lo accesorio (los incidentes) deben correr la suerte de lo principal (el embargo)”. La sentencia de adjudicación constituye una prueba de la regularidad del embargo, por lo que impedir cualquier vía de recurso contra la sentencia de adjudicación sería concederle una situación de permanencia que provocaría la subsistencia de sentencias contradictorias, ya que, por un lado, al recurrirse la sentencia que rechaza el incidente, podría generarse una sentencia que anule el embargo, mientras que, por otro lado, la sentencia de adjudicación quedaría incólume, la cual podría ser utilizada –e inclusive ejecutada– maliciosamente por un litigante perverso.
- b. El principio de preclusión procesal cobra pleno vigor en el embargo inmobiliario, en el entendido de que se trata de un procedimiento segmentado en fases que prevén cada paso que ha de tomarse, máxime los incidentes, los cuales están sujetos a plazos y formalidades perentorias. Así las cosas, en el embargo inmobiliario opera un entorno de imposibilidad material de promover incidentes en audiencia, lo que frenaría cualquier intento humano de plantear cuestionamientos, al momento de celebrarse

26. Ídem..

Régimen de impugnación de la sentencia de adjudicación en el procedimiento de embargo inmobiliario,
Lucas Guzmán.

la venta en pública subasta, más allá de un pedimento de sobreseimiento o una cuestión relacionada con la constitución del tribunal el día de la audiencia.

De este razonamiento se infiere que son remotas las posibilidades de presentar incidentes en la subasta y, en ese tenor, no se estila la oportunidad de que la adjudicación sea precedida de decisiones que rechacen incidentes. La práctica de diferir la lectura del fallo sobre los incidentes para el día de la subasta (como de hecho lo exige la Ley 189 de 2011) tampoco sana la conducta estudiada, porque, en la generalidad de los casos, los tribunales emiten sentencias individuales para cada incidente y, como tal, devienen en decisiones distintas a la sentencia de adjudicación²⁷ y

- c. Según el artículo 712 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia de adjudicación contiene implicaciones gravosas: supone un desalojo (con la calamidad social que ello envuelve, sin importar que se trate de un inmueble rural, urbano, de una vivienda o de un establecimiento comercial), es de ejecución inmediata y de oponibilidad erga-omnes. El quid y razón de ser de todo recurso es la afectación de los derechos de una parte y ciertamente, el juez apoderado de vigilar un embargo puede incurrir en errores flagrantes al momento de efectuar las comprobaciones que está llamado a estimar, fallas que podrían causar daños irreversibles a las partes.

Además de esto, el procedimiento de embargo inmobiliario no puede ser tildado como un procedimiento gracioso o voluntario puro y simple, sino de administración judicial, léase que tiene un régimen verdaderamente especial, en tanto híbrido procesal.

Los detractores del nuevo enfoque que se le otorga a la sentencia de adjudicación –que por lo que he podido apreciar son muchos– alegan que no tendría nada que evaluar aquella Corte de Apelación que se le apodere de un recurso de apelación contra una sentencia de adjudicación que no decida incidentes y que, por lo tanto, se erige en la mera homologación de una venta judicial.

Sin embargo, en alzada se deberá ponderar el estado en el que se encuentren los incidentes y denunciar las irregularidades que aquejan al embargo como corolario a la adjudicación, las cuales, como requisito sine qua non, debieron presentarse bajo la modalidad de demandas incidentales en el curso del embargo,

27. Cfr., HERNÁNDEZ, Yoaldo, *Naturaleza jurídica de la adjudicación: cuando es susceptible de apelación*, Gaceta Judicial, septiembre 2013, año 17, no. 322, ISSN 2076-619X.

todo con el fin de evitar la vigencia en derecho de una decisión judicial que podría ser el resultado de un procedimiento viciado.

Otro punto a tomar en cuenta, y ya para finalizar, es el limitado campo de acción que tienen la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación. La jurisprudencia ha afirmado que su “éxito dependerá de que el demandante pruebe que un vicio de forma se ha cometido al procederse a la subasta en el modo de recepción de las pujas, o que el adjudicatario ha descartado a posibles licitadores valiéndose de maniobras tales como dádivas, promesas o amenazas, o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del Código de Procedimiento Civil”²⁸.

Como se puede apreciar, los poderes del juez en materia de demanda en nulidad de sentencia de adjudicación son escasos, por lo que es imperativo darle oportunidad a cualquier afectado por el traspaso forzoso de un inmueble, de beneficiarse del efecto devolutivo que detenta el recurso de apelación, siempre que se demuestre, inequívocamente, que en el curso del embargo se presentaron incidentes sobre el fondo.

V. BIBLIOGRAFÍA

- ÁVILA, Juan Alfredo, *Las hipotecas y los embargos inmobiliarios*, 2da. Ed., 2011, Impresora Cañaverl, ISBN 978-9945-8724-6-0.
- BIAGGI, Juan Alfredo, ¿Modificó o derogó la ley 189-11 el procedimiento de embargo inmobiliario de derecho común? *Gaceta Judicial*, octubre 2012, año 16, no. 311, ISSN 2076-619X.
- Cas. Civ., Salas Reunidas, sentencia no. 66, B.J. 1232, julio 2013.
- _____, Sala Civil, B.J. 1068, noviembre 1999.
- GERMÁN, Mariano, y otros, *Anteproyecto de Código Procesal Civil, Comisionado de Apoyo a la Reforma y Modernización de la Justicia*, 2010.
- _____, *Conferencias sobre vías de ejecución*, 5ta. Ed., 2002, Ed. Dalis.
- HERNÁNDEZ, Yoaldo, *El embargo inmobiliario y la ley no. 189-11*, *Gaceta Judicial*, mayo 2012, año 16, no. 306, ISSN 2076-619X.
- _____, *Los incidentes del embargo inmobiliario*, 2012, Ed. Suplilibro.
- _____, *Naturaleza jurídica de la adjudicación: cuando es susceptible de apelación*, *Gaceta Judicial*, septiembre 2013, año 17, no. 322, ISSN 2076-619X.

28. Cas. Civ., Sala Civil, B.J. 1068, noviembre 1999.

- HERRERA, Hipólito, El embargo inmobiliario. Ley 6186 de 1963, 2004, Ed. Capel Dominicana.
- ORTÍZ, Rafael Wílamo, Sumario sobre el embargo inmobiliario de acuerdo con la ley núm. 189-11, Gaceta Judicial, julio 2012, año 16, no. 308, ISSN 2076-619X.
- PEREZ, Artagnan, Procedimiento civil, T. III, 6ta. Ed., 2006, Amigo del Hogar, ISBN 99934-23-72-6.
- PÉREZ, Eladio Miguel, Los embargos inmobiliarios abreviados y sus incidentes, 2012, Ed. Centenario.
- _____, Régimen legal del embargo inmobiliario y sus incidentes, 2da. ed., 2006, Ed. Continental, ISBN 99934880-0-3.
- _____, Teoría de los embargos en el derecho del trabajo, 2007, Agenda Continental, ISBN 10994-0-345-8.
- POTENTINI, Trajano Vidal, Guía práctica de los embargos, T. I, 2003, Librería Jurídica Virtual, Ediciones Jurídicas Trajano Potentini.
- READ, Alexis, Los medios de inadmisión en el proceso civil dominicano, Vol. 2, 2012, Librería Jurídica Internacional, ISBN 978-9945-481-24-2.
- REPÚBLICA DOMINICANA, Código Civil.
- _____, Código de Procedimiento Civil.
- _____, Ley 4453-56, del 9 de mayo de 1956, sobre cobro compulsivo de impuestos, derechos, servicios y arrendamientos.
- _____, Ley 834-78, del 15 de julio de 1978, que modificó el Código de Procedimiento Civil.
- _____, Ley 6186-63, del 13 de febrero de 1963, sobre Fomento Agrícola.
- _____, Ley 11-92, del 15 de mayo de 1992, que instituye el Código Tributario.
- _____, Ley 189-11, del 13 de julio de 2011, para el desarrollo del mercado hipotecario y fideicomiso.
- TAVARES, Froilán, Elementos de derecho procesal civil dominicano, Vol. IV, 5ta. Ed., 2003, Ed. Centenario, ISBN 99934-0-103-X.
- TAVARES, Margarita A., y otros, Proyecto de Código de Procedimiento Civil, 2000, Comisionado de Apoyo a la Reforma y Modernización de la Justicia, Universidad Iberoamericana, ISBN 99934-36-07-0.
- Tribunal Constitucional, sentencia TC/0022/12, del 21 de junio de 2012.
- _____, sentencia TC/0060/12, del 2 de noviembre de 2012.