
Sentencia impugnada: Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 9 de enero de 2013.

Materia: Civil.

Recurrentes: José Miguel Vallejo García y Carmen Estela Concepción Peña.

Abogado: Dr. José Abel Deschamps Pimentel.

Recurrida: The Bank of Nova Scotia (Scotiabank).

Juez ponente: Mag. Napolen R. Estévez Lavandier.

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 y Napolen R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de julio de 2020**, año 177.º de la Independencia y año 156.º de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por José Miguel Vallejo García y Carmen Estela Concepción Peña, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral n.ºs. 047-0013376-4 y 047-0012993-7, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Angostura #3, Altos de Arroyo Hondo, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán; quienes tienen como abogado constituido al Dr. José Abel Deschamps Pimentel, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 047-0059826-3, con estudio profesional abierto en la av. Abraham Lincoln # 597, esq. calle Pedro Henríquez Ureña, edificio Disesa, apto. 303, sector La Esperilla, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

En este proceso figura como parte recurrida The Bank of Nova Scotia (Scotiabank), cuyas generales no constan por haber sido declarada su exclusión del proceso por falta de depósito de su memorial de defensa.

Contra la sentencia civil n.º. 038-2013-00005, dictada en fecha 9 de enero de 2013 por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva es la siguiente:

PRIMERO: RECHAZA los incidentes planteados por la entidad demandada, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente decisión; SEGUNDO: DECLARA regular y válida en cuanto a la forma, la DEMANDA INCIDENTAL EN SOBRESEIMIENTO DE EMBARGO INMOBILIARIO interpuesta por los señores JOSE MIGUEL VALLEJO GARCIA y CARMEN ESTELA CONCEPCION PEÑA, en contra de la entidad THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK), pero, en cuanto al fondo, SE RECHAZA por las razones expuestas en el cuerpo de la presente decisión; TERCERO: DECLARA la ejecutoriedad provisional de esta decisión, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma, sin necesidad de prestación de fianza; CUARTO: Compensa las costas del procedimiento, por los motivos expuestos en esta decisión.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan: a) memorial de casacin depositado en fecha 29 de enero de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casacin contra la sentencia recurrida; b) resolucin nm. 3013-2015, dictada por esta Suprema Corte de Justicia en fecha 16 de julio de 2015, donde se pronunci la exclusin de la parte recurrida The Bank of Nova Scotia (Scotiabank); y c) dictamen del Procurador General de la Repblica, de fecha 10 de noviembre de 2015, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solucin del recurso de casacin del que estamos apoderados.

Esta sala en fecha 19 de junio de 2019 celebr audiencin para conocer del presente recurso de casacin, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a cuya audiencin solo compareci la parte recurrente, quedando el expediente en estado de fallo.

El magistrado Blas Rafael Fern Jndez Gmez no figura en la presente decisin por encontrarse de licencia al momento de su deliberacin y fallo.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casacin figuran José Miguel Vallejo García y Carmen Estela Concepcin Peña, parte recurrente; y, The Bank of Nova Scotia (Scotiabank), parte recurrida y excluida del proceso; litigio que se origin en ocasiin de la demanda incidental en sobreseimiento de embargo inmobiliario, interpuesta por los actuales recurrentes contra la ahora recurrida, la cual fue rechazada por el tribunal de primer grado mediante sentencia nm. 038-2013-00005, de fecha 9 de enero de 2013, ahora impugnada en casacin.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los medios de casacin siguientes: “**Primer Medio:** Falta de base legal. Violacin a las reglas de la tutela judicial efectiva, el debido proceso y el derecho de defensa de los exponentes. art 69 de la Constitucin de la Repblica; **Segundo Medio:** Violacin al art 1257 del Cdigo Civil Dominicano”.

Respecto a los puntos que atacan los medios de casacin propuestos por la parte recurrente, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuacin:

“Que, en esas atenciones, ha sido profusamente demostrado al tribunal que al momento de la interposicin de esta accin incidental por parte de los seores JOSE MIGUEL VALLEJO GARCIA y CARMEN ESTELA CONCEPCION PEÑA, estaban en v ́as de conocimiento segn certificacin emitida por ante la Segunda Sala de la C ́mara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, al Demanda en Validez de Oferta Real de Pago y Consignacin, la cual fue ofertada mediante acto No. 711/12 de fecha 23 de noviembre del ao 2012 por estos, a favor de la entidad THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK), por la suma de RD\$340,000.00 pesos, por concepto de dos cuotas de atraso del préstamo que les fueron otorgado a los primeros en fecha anterior y de la que dicha entidad se rehusó aceptar, por este monto no versar sobre la totalidad de la deuda, por lo que solicita el sobreseimiento hasta que dicho tribunal verse al respecto de la referida demanda, alegando en esa mismas atenciones la falta de la llegada al término del contrato que fue suscrito en fecha 03 de noviembre del ao 2009; Que sin embargo, y en el an ́lisis del contrato suscrito entre las partes, se ha podido constatar que el mismo en su art ́culo 4.1 establece lo siguiente: “Resolucin por falta de pago. La falta de pago a vencimiento de cualquiera de las sumas por concepto de capital, intereses, accesorios o cualquier otro concepto, sean adeudadas por el cliente al banco en virtud del préstamo otorgado resolver ́ de pleno derecho el contrato sin necesidad de ninguna formalidad previa o requerimiento y, en consecuencia el cliente perder ́ el beneficio del término y las condiciones de pago que se otorgan para el pago de los valores recibidos y ser ́ ejecutable la garant ́a que por el presente contrato el cliente otorga a el banco”; Que al respecto la mejor doctrina, es

importante resaltar que los tribunales debern acoger esta causa de suspensin de la venta, siempre que la solicitud del sobreseimiento se encuentre sustentada en una Demanda en Validez de Oferta Real con merito legal, entendiéndose como tal, la demanda principal en validez que ha sido sometida en la formas y condiciones previstas por la ley, es decir procedida de consignacin. Este ofrecimiento deber ser realizado por una cantidad suficiente para cubrir el capital, costas e intereses, tanto del persiguiente, como de los acreedores inscritos; Que el artculo 1134 del Cdigo Civil Dominicano, establece: “Las convenciones legalmente formadas tiene fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estn autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecucin de buena fe”. Que por su parte, el artculo 1135 de la misma normativa establece que: “Las convenciones obligan, no solo a lo que se expresa en ellas, sino también a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley dan a la obligacin segn su naturaleza”; Que asimismo las cosas, y habiendo sido establecido los trminos y condiciones del contrato que dio origen al procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata, el cual fue aceptado por los hoy demandantes, carece de fundamento el hecho de que estos pretendan el sobreseimiento de la presente demanda, por el hecho de estar ofertando el pago de dos cuotas atrasadas, pues segn lo establece el contrato suscrito entre las partes, por el solo hecho de la falta de pago al vencimiento de cualquiera de las sumas por concepto de capital, intereses, accesorios o cualquier otro concepto se resolver de pleno derecho al contrato, perdiendo el cliente el beneficio del trmino y condiciones de pago, por lo que el ofrecimiento hecho por los seores JOSE MIGUEL VALLEJO GARCIA y CARMEN ESTELA CONCEPCION PEÑA, por la suma de RD\$340,000.00 pesos, y no asimismo por la totalidad convenida y como est siendo requerido por el embargante en el mandamiento de pago No. 658/12 de fecha 12 de noviembre del ao 2012, resulta insuficiente, pues la suma requerida es de RD\$6,608,438.41 pesos, dado el hecho de que el Banco persiguiente hizo uso de la ya citada clausula establecida en el artculo 4.1 del contrato suscrito con los embargados; Que, en esas mismas atenciones, el artculo 1258 del Cdigo Civil dispone que: “Para que los ofrecimientos reales sean vlidos, es preciso: 1ero. Que se hagan al acreedor que tenga capacidad de recibir, o al que tenga poder para recibir su nombre; 2do. Que sean hechos por una persona capaz de pagar. 3ro. Que sean por la totalidad de la suma exigible, de las rentas o intereses debidos, de las costas liquidadas y de una suma para las costas no liquidadas, salva la rectificacin; 4to. Que el trmino este vencido, si ha sido estipulado a favor del acreedor; 5ro. Que se haya cumplido la condicin bajo la cual ha sido la deuda contraída. 6to. Que los ofrecimientos se hagan en el sitio donde se ha convenido hacer el pago, y que si no hay convenio especial de lugar en que deba hacerse, lo sean o al mismo acreedor, o en su domicilio, o en el elegido para la ejecucin del convenio; 7mo. Que los ofrecimientos se hagan por un curial que tenga carcter para esta clase de actos; Que, por tal motivo, la presente Demanda [...] deber ser declarada regular y vlida en cuanto a la forma, pero en cuanto al fondo, ser rechazada, por improcedente y carente de sustentacin legal”.

Contra dicha motivacin y en sustento de su primer y segundo medio de casacin la parte recurrente alega, en suma, que la alzada obvio los medios probatorios presentados por las partes que proban la existencia de la demanda en validez de oferta real de pago con antelacin al apoderamiento del presente proceso; que la alzada solo debi derivar consecuencias jurdicas de la demanda en validez de oferta real de pago, no asimismo conocer su fondo, pues se trata de una injerencia procesal y jurisdiccional intolerable en este estadio del desarrollo y especializacin de nuestro sistema judicial en franca violacin al numeral 5 del art. 69 de la Constitucin, ya que es al tribunal apoderado de la demanda en oferta real de pago que le corresponde apreciar si dicho monto es suficiente o no; que el tribunal *a quo* vici su decisin al aplicar las disposiciones del art. 1258 del Cdigo Civil dominicano.

Dos condiciones son necesarias para que la adjudicacin –producto de una venta en pblica subasta–

tenga lugar: 1° Es necesario que sea solicitada por una de las personas que tienen calidad a este efecto, conforme el art. 701 del Código de Procedimiento Civil, a saber: el persigiente; a falta de solicitud de este último podrá requerirla los acreedores inscritos; además, aunque no lo menciona el art. 701, el embargado mismo si teme dejar pasar un momento favorable para obtener un buen precio por su inmueble, cuyo derecho también debe ser tutelado, más quisiere que no persigue entorpecer el proceso llevado en su contra, sino más bien culminarlo. 2° Es necesario que el embargado sea todavía deudor al momento de la adjudicación, ya que si está liberado el embargo no tendrá objeto, por lo que el pago integral, las ofertas reales de pago seguidas de consignación y la compensación, eventualmente configuradas, serían pues un obstáculo para la adjudicación.

En el procedimiento ordinario la adjudicación tiene lugar el día indicado por el tribunal al momento de la lectura del pliego de condiciones (art. 694 Código Procedimiento Civil) y en los procedimientos especiales se hará el día fijado a solicitud del persigiente (art. 157 Ley 6186 de 1963 y art. 159 Ley 189 de 2011). Sin embargo, excepcionalmente la adjudicación podrá ser suspendida, mediante aplazamiento o sobreseimiento, por el tribunal en determinados casos en que se requiere previamente superar alguna circunstancia que amenaza con hacer anulable la adjudicación. El régimen de los aplazamientos es distinto al régimen del sobreseimiento, ya que constituyen figuras jurídicas distintas, de efectos diferentes. Así, el aplazamiento se encuentra regulado por los arts. 702 al 704 del Código de Procedimiento Civil, todos modificados por la Ley 764 de 1944, los cuales establecen respectivamente lo siguiente:

Art. 702.- Se podrá, a petición de parte interesada, aplazar por quince días solamente la adjudicación, por causas graves debidamente justificadas.

La petición se hará en esa misma audiencia y será resuelta inmediatamente sin oír al fiscal. En el caso de que se acordare, se fijará la fecha y se indicará las veces que debe publicarse el nuevo anuncio. Cuando el aplazamiento fuere solicitado por el persigiente será concedido.

Art. 703.- La decisión que acordare o denegare el aplazamiento se insertará brevemente al pie del pliego de condiciones, no tendrá que ser motivada, ni registrada, ni notificada, ni estará sujeta a ningún recurso. Será ejecutoria en el acto y no tendrá condenación en costas.

Art. 704.- En este caso, se anunciará la adjudicación ocho días antes por lo menos del día fijado por el juez.

No se necesitará, sin embargo, en cuanto a la publicación, sino expresar que la subasta conforme a los avisos ya publicados ha sido aplazada para tener efecto en la fecha nuevamente indicada. Este aviso será firmado por el abogado del persigiente.

Estos textos legales suponen que el aplazamiento consiste en una suspensión momentánea y circunstancial de la adjudicación, por un corto tiempo que no puede superar los quince días. El art. 702 del Código de Procedimiento Civil no indica qué procedimiento debe seguirse, pero su tenor va en el sentido de que el aplazamiento puede ser solicitado sin mayores formalidades por conclusiones en audiencia y resuelto inmediatamente por el tribunal, es decir, no es considerado un incidente del embargo, ya que estos artículos no hacen parte del título de los incidentes y, por tanto, no está sometido a los rigores de las demandas incidentales conforme el art. 718 del Código de Procedimiento Civil. La petición puede ser realizada por cualquier parte interesada y pertenece a la soberana apreciación del juez otorgar el aplazamiento por causas debidamente justificadas. El aplazamiento no puede ser ordenado de oficio por el juez, salvo por causas excepcionales que sean imputables al tribunal o a la existencia de hechos que afecten, obstaculicen o impidan la concurrencia de licitadores.

A este respecto, el penúltimo párrafo del art. 729 del mismo código, establece la facultad -dice "podrá" - del tribunal de aplazar por igual tiempo cuando por causas extraordinarias y justificadas se encontraren

pendientes de fallo incidentes de nulidad contra el procedimiento, causal indudablemente atribuible al tribunal. De ahí que, se ha juzgado de manera general que el hecho de que existan demandas incidentales pendientes de recibir fallo en el curso del procedimiento de embargo inmobiliario no es causa legal de sobreseimiento, sino más bien de aplazamiento.

En virtud del art. 702, en caso de aplazamiento se impone que la sentencia fije la nueva fecha de la adjudicación, que no podrá extenderse por más de quince días. Esta sentencia no es susceptible de ningún recurso ordinario ni extraordinario y, por consiguiente, será ejecutoria de pleno derecho en el acto, sin necesidad de notificación, según el art. 703 del Código de Procedimiento Civil.

Cuando el embargo inmobiliario es llevado bajo el régimen de la Ley 6186 de 1963, sobre Fomento Agrícola, el aplazamiento solo podrá acordarse con la anuencia del acreedor (art. 161). Cuando el embargo es seguido en virtud de las disposiciones de la Ley 189 de 2011, fuera de los casos previstos en dicha ley, no se producirá aplazamiento de la venta en pública subasta, salvo que la solicitud de aplazamiento emane del persigiente o cuente con su anuencia (art. 160), pero si es en ocasión de una falsa subasta la adjudicación solo podrá ser aplazada a pedimento del ejecutante (art. 164, p. 1.º). De una manera más general, no limitada a las nulidades, el párrafo III del art. 168, de la sealada Ley 189 de 2011, dispone que cuando por razones de fuerza mayor, que el tribunal estar obligado a especificar por auto emitido a tales fines, no se hubiesen fallado las demandas incidentales el día fijado para la venta, se producirá un único aplazamiento a fin de decidirse los incidentes, procediendo el tribunal a fijar la audiencia de adjudicación, a petición de parte o de oficio, en un plazo no mayor de quince (15) días después del día fijado originalmente.

A diferencia de dicho aplazamiento, el sobreseimiento es una modalidad de suspensión, generalmente por tiempo indefinido, sin fijación de nueva fecha de adjudicación, salvo que el tribunal pueda apreciar un tiempo determinado. Se distingue entre sobreseimiento obligatorio y sobreseimiento facultativo: si es *obligatorio* el tribunal exige la prueba de los hechos sobre los cuales se funda el pedimento, pero está obligado a acordarlo desde que estos hechos son probados; si el sobreseimiento es *facultativo* el tribunal conserva un pleno poder de apreciación y puede ignorar los hechos alegados o puede encontrarlos debidamente justificados.

El sobreseimiento es obligatorio en todos los casos en que las ventas de ejecución están suspendidas, destacándose de manera enunciativa las siguientes: 1) en caso de muerte del deudor, hasta que el título que existe contra él haya sido nuevamente notificado a sus herederos (art. 877 Código Civil); 2) en caso de que el deudor se encuentre sometido a un proceso de reestructuración o de liquidación judicial, cuando el tribunal apoderado de dicho proceso lo comuniqué por decisión al juez del embargo (art. 23, p. 1.º, Ley 141 de 2015), salvo que proceda aplicar el art. 181 de la misma ley de la materia; 3) en caso de falso principal, cuando la jurisdicción represiva a causa del movimiento de la acción pública se encuentra apoderada de un proceso penal contra una persona por falsificación del título en virtud del cual el embargo es practicado (art. 1319 Código Civil), siempre que se encuentren reunidas las condiciones necesarias para aplicar imperiosamente la excepción "*lo penal mantiene lo civil en estado*"; 4) cuando el deudor ha obtenido un plazo de gracia –el cual no es extensivo a sus fiadores– antes de la transcripción o inscripción del embargo seguido en su contra, salvo la pérdida del beneficio del plazo por el incumplimiento de las condiciones en que fue acordado, en cuya hipótesis la ejecución puede continuar (art. 1244 Código Civil); 5) cuando el vendedor no pagado ha notificado en tiempo oportuno su demanda en resolución (art. 717 Código de Procedimiento Civil); 6) cuando el embargado ha hecho ofertas reales de pago seguidas de consignación, hasta que se estatuya sobre su validez, siempre que la oferta de pago cubra íntegramente tanto el crédito del persigiente como la acreencia de todos los acreedores inscritos y que se haya

demandado la validez previo al pedimento de sobreseimiento (art. 687 Código Procedimiento Civil); 7) cuando se encuentren pendientes de fallo los recursos contra las sentencias incidentales de fondo, salvo que se beneficien de ejecución provisional; 8) en caso de muerte o de cesación de las funciones del abogado del persiguiendo, hasta que un nuevo abogado se haya constituido sin mayores formalidades.

Debe igualmente ser sobreseída la adjudicación, pero no necesariamente el procedimiento de embargo inmobiliario: a) cuando al investigarse una infracción prevista en la Ley de Lavado de Activos, el juez de la instrucción competente, a solicitud del ministerio público, ordenara afectar el inmueble embargado con una oposición a transferencia, con el fin de preservar su disponibilidad, hasta tanto intervenga una sentencia judicial con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada respecto a la infracción (art. 23 Ley 155 de 2017), salvo que la autoridad competente ordene el levantamiento de la oposición; b) cuando el inmueble embargado se encuentre en estado de indivisión por copropiedad a causa de una sucesión o la disolución de una comunidad conyugal, hasta que cese dicho estado (art. 2205 Código Civil); c) cuando el embargado sea un menor, aunque esté emancipado, o sea un sujeto a interdicción, hasta tanto sean ejecutados primeramente sus bienes muebles (art. 2206 Código Civil); d) cuando la deuda fuere en especies no liquidadas, ser válidos los procedimientos, pero no podrá hacerse la adjudicación sino después de la liquidación (art. 2213 Código Civil); e) cuando el procedimiento ha tenido lugar en virtud de un fallo provisional o definitivo, ejecutivo provisionalmente, no obstante apelación, hasta que se obtenga un fallo definitivo, dado en última instancia, o que haya adquirido autoridad de cosa juzgada (art. 2215 Código Civil).

En todos estos casos por regla el juez no puede rehusar el sobreseimiento que le es solicitado. El juez solo tiene pues que verificar si el demandante en sobreseimiento ha aportado las pruebas de que la solicitud se fundamenta en una de las hipótesis en que la ley prevé el sobreseimiento.

De su lado, el sobreseimiento facultativo solo puede ser acordado por causas graves y debidamente justificadas. El tribunal ejerce, a este respecto, un poder de apreciación discrecional. Solo se distingue del aplazamiento porque no está sometido a los rigores antes expuestos de los arts. 703 y siguientes del Código Procedimiento Civil. El sobreseimiento facultativo implica una mayor evaluación de parte del juez de la influencia que podrá tener la circunstancia en la anulabilidad de la adjudicación; así, por ejemplo, podrá sobreseer en las siguientes hipótesis: si el título en virtud del cual el inmueble objeto del embargo es impugnado mediante una inscripción en falsedad incidental (art. 1319 Código Civil); si el derecho de propiedad sobre el inmueble embargado se encuentra cuestionado de manera principal ante otro tribunal ordinario o de excepción; cuando se estime excepcionalmente que la suerte del embargo dependa imperiosamente de una instancia ordinaria iniciada ante el mismo tribunal del embargo, o ante otro tribunal, aunque no verse directamente sobre el título ejecutorio; en caso de que se demuestre directamente al juez del embargo que el deudor se encuentra sometido a un proceso de reestructuración o de liquidación judicial, esto a falta de que haya intervenido decisión del tribunal apoderado de dicho proceso remitiendo la información exigida por el art. 23, párr. II, Ley 141 de 2015; cuando a solicitud del embargado el tribunal del embargo ordena la suspensión porque el deudor justifica por arrendamientos auténticos, que la renta neta y líquida de sus inmuebles durante un año, es bastante para el pago del capital de la deuda, intereses y costas, y ofrece delegarla en favor del acreedor (art. 2212 Código Civil); entre otras circunstancias.

En cuanto a su oportunidad la solicitud de sobreseimiento no está sometida a las reglas previstas por el art. 718 del Código de Procedimiento Civil para las demandas incidentales, por lo que puede ser planteada, a opción del requirente, por simple acto de abogado a abogado con citación y comunicación de documentos, o solo por conclusiones en audiencia, sin perjuicio de que en este último caso, por su efecto

sorpresivo y si la complejidad lo amerita, el juez acuerde un aplazamiento a pedimento de parte, para pronunciar su fallo a no más de quince días, para dar oportunidad a que se produzca el contradictorio por escrito.

El tribunal apoderado de una solicitud de sobreseimiento no tiene generalmente que estatuir sobre la demanda incidental del embargo o la demanda principal e independiente en que se apoya el pedimento, pero al menos tiene que apreciar su existencia, su pertinencia y su seriedad, frente a una eventual nulidad de la adjudicación. En este sentido, se ha juzgado que aun cuando se trate de un sobreseimiento obligatorio el juez está facultado para determinar si las condiciones o requisitos exigidos por la ley se dan para que este proceda. Esta es una grave disyuntiva en la que van a encontrarse los jueces: desestimar la demanda en sobreseimiento, conferirle ejecución provisional y ordenar la venta; o bien acordar el sobreseimiento. Aunque tal vez no tengan que juzgar la dificultad planteada al fondo de tales demandas, los jueces tendrán que tomar una decisión cargada de consecuencias sobre las mismas.

En caso de acordar el sobreseimiento obligatorio o facultativo, el juez no tiene que fijar necesariamente, por el momento, el nuevo día de la adjudicación. En efecto, generalmente le será imposible saber por cuánto tiempo se prolongará el estado de cosas que impide la venta en pública subasta, lo que dependerá comúnmente de circunstancias ajenas a su voluntad y a su control. La adjudicación reenviada para otro día será precedida de las nuevas notificaciones, inserciones y publicaciones a que hubiere lugar conforme la ley o lo ordenado por la sentencia de sobreseimiento.

En ningún caso el juez puede acordar de oficio el sobreseimiento, aun sea obligatorio, pues las razones que lo justifican no son de orden público y el tribunal excederá sus poderes acordando al embargado lo que no ha demandado. En cualquier sentido que se pronuncie el juez, la sentencia es susceptible de las vías de recursos correspondientes, salvo disposición contraria. Si bien ha sido juzgado que el sobreseimiento no constituye una demanda incidental propiamente dicha del embargo inmobiliario en el sentido del art. 718 del Código de Procedimiento Civil, no menos cierto es que se trata de una contestación o incidencia que persigue detener el normal desenvolvimiento del procedimiento ejecutivo, cuya solución debe ser expedita, por lo que, en caso de ser susceptible de apelación conforme al procedimiento seguido, la decisión a intervenir estará sometida al régimen especial de apelación establecido en la materia por los arts. 730 al 732 del Código de Procedimiento Civil. Asimismo, la decisión podrá beneficiarse de la ejecución provisional para neutralizar el efecto suspensivo del recurso de apelación o del recurso de casación, según corresponda, pero el ejecutante proseguirá con el proceso a su cuenta y riesgo, y la validez del proceso y confirmación de la adjudicación dependerá de la suerte del sobreseimiento y de los incidentes recurridos en las instancias superiores.

En la especie se trata del planteamiento de un sobreseimiento de tipo obligatorio fundado en la demanda en validez de oferta real de pago seguida de consignación, realizada por los actuales recurrentes José Miguel Vallejo García y Carmen Estela Concepción Peña a favor de la recurrida entidad The Bank Of Nova Scotia (SCOTIABANK); sin embargo, contrario a lo expuesto por los recurrentes, dicho sobreseimiento no debe ordenarse de manera automática por la simple verificación de la existencia de la oferta real de pago y la subsecuente consignación, pues corresponde al tribunal del embargo determinar si se cumplen, no solo las condiciones ordinarias de la oferta real de pago, sino también los presupuestos que se agregan respecto al proceso de embargo inmobiliario.

El art. 1257 del Código Civil dispone lo siguiente: “Cuando el acreedor rehúsa recibir el pago, puede el deudor hacerle ofrecimientos reales; y si rehúsa el acreedor aceptarlos, consignar la suma o la cosa ofrecida. Los ofrecimientos reales seguidos de una consignación, libran al deudor, y surten respecto de él efecto de pago, cuando se han hecho válidamente; y la cosa consignada de ésta manera, queda bajo la responsabilidad del acreedor”. Como se observa, el ofrecimiento de pago con consignación constituye un

mecanismo mediante el cual el deudor persigue liberarse de su obligación cuando el acreedor se rehúsa a recibir el pago de su acreencia. La operación de la oferta real de pago y de la consignación se encuentra regulada por los arts. 1257 al 1264 del Código Civil y los arts. 812 al 818 del Código de Procedimiento Civil.

Los ofrecimientos reales de pago seguidos de consignación son un obstáculo para la adjudicación, siempre y cuando cubran la totalidad de la deuda y extingan no solo el crédito del persigiente, sino también aquellos de todos los acreedores inscritos, cuyas acreencias sean o no exigibles, según se deduce del art. 687 del Código de Procedimiento Civil; aparte de que, la extinción solo del crédito del persigiente deja intacto el derecho de los demás acreedores, sin el consentimiento de los cuales el embargo no puede ser radiado (art. 693) y tienen calidad para requerir la venta en pública subasta del inmueble embargado (art. 701). Así, el sobreseimiento por esta causa deviene en definitivo no solo cuando la oferta real es declarada buena y válida, sino también suficiente para extinguir el crédito del persigiente y de todos los acreedores que tengan derecho de requerir la adjudicación en su lugar.

En el caso ocuriente, para juzgar el sobreseimiento solicitado, el juez *a quo* procedió a confrontar el monto de cobertura de la oferta real de pago con las sumas causantes del embargo inmobiliario; que en dicho examen el tribunal *a quo* tuvo a bien establecer que al tenor del contrato de préstamo suscrito entre las partes, que da origen al crédito que se persigue, los hoy recurrentes, en calidad de deudores-embargados, perdieron el beneficio del término por falta de pago de dos cuotas vencidas, por lo que la deuda se hizo exigible por la totalidad, esto es, por la suma de RD\$ 6,608,438.41, perseguida por la parte recurrida mediante el embargo inmobiliario que se pretende sobreseer; que, sin embargo, la referida oferta real de pago se realizó por la suma de RD\$340,000.00, por concepto de pago de las dos cuotas vencidas; que en base a dichas comprobaciones, el juez *a quo* rechazó correctamente el sobreseimiento.

En ese sentido, contrario a lo afirmado por la parte recurrente, el juez *a quo* no decidió sobre la demanda en validez de la oferta real de pago, sino que se limitó a comprobar la insuficiencia del ofrecimiento respecto al crédito perseguido ante él, quedando en consecuencia sin influencia para que proceda acoger la demanda en sobreseimiento del embargo inmobiliario seguido por la parte recurrida; que, consonante con lo expuesto, con tal ponderación el juez *a quo* no ha incurrido en violación del art. 1257 del Código Civil, como alega la parte recurrente, pues por el contrario el mismo texto establece que la oferta solo es liberatoria cuando se ha “hecho válida”, lo cual puede examinar el juez del embargo ante el cual se opone la validez de la oferta, aunque circunscrito al interés del procedimiento ejecutivo.

De igual forma, el juez *a quo* estableció que al momento de la interposición del incidente en sobreseimiento, cursaba ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional la demanda en validez de oferta real de pago y consignación, la cual fue instrumentada mediante acto de alguacil núm. 711/12, de fecha 23 de noviembre de 2012, lo que evidencia que no lleva razón el recurrente al afirmar que el juez *a quo* no se refirió a la existencia de dicha demanda.

Del estudio de las motivaciones expuestas por el juez *a quo* en su decisión, transcritos en parte anterior de este fallo, en función de su soberano poder de apreciación, se verifica que ponderó debidamente todas las pruebas aportadas, así como los alegatos de las partes, en ocasión de los cuales expuso motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su dispositivo, en aplicación de lo establecido en el art. 141 del Código de Procedimiento Civil; que por todo lo expuesto, la alzada no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente, por lo que procede rechazar los medios analizados.

Al tenor del art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas del procedimiento; sin embargo, en el presente caso no ha lugar a estatuir sobre las costas por haber sido declarada la exclusión de la parte recurrida gananciosa, mediante resolución núm. 3013-2015, dictada por esta Suprema Corte de Justicia en fecha 16 de julio de 2015.

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicacin de las disposiciones establecidas en la Constitucin de la Repblica; arts. 5 y 65 Ley 3726 de 1953; arts. 877, 1244, 1257 al 1264, 1319, 2205, 2206, 2212, 2213 y 2215 Cdigo Civil; arts. 141, 687, 693, 694, 701 al 704, 717, 718, 729 al 732 y 812 al 818 Cdigo de Procedimiento Civil; arts. 157 y 161 Ley 6186 de 1963; arts. 159, 160, 164 y 168 Ley 189 de 2011; art. 23 Ley 141 de 2015; art. 23 Ley 155 de 2017.

FALLA:

ε **NICO:** RECHAZA el recurso de casacin interpuesto por José Miguel Vallejo Garc ́a y Carmen Estela Concepcin Pea, contra la sentencia civil n.º. 038-2013-00005, dictada el 9 de enero de 2013, por la Quinta Sala de la C ́mara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. Estévez Lavandier. César José Garc ́a Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los seores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pblica del d ́a, mes y ao en él expresados, y fue firmada, le ́da y publicada por m ́, Secretario General, que certifico.