

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 17 de febrero de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Sogedo, S. R. L.

Abogados: Dr. Agustín P. Severino y Licda. Maxia Severino.

Recurrido: Consorcio de Propietarios del Condominio Spring Center.

Abogados: Lcdo. Robinson Ariel Cuello Shanlatte y Edwin I. Grandel Capellán.

*Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.*

#### *EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA*

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y 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° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por SOGEDO, S. R. L., compañía constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su asiento social en la calle Enrique Henríquez número 57, primer nivel, Gazcue, debidamente representada por su presidente Stefano Genghini Orsini, titular de la cédula de identidad y electoral número 001-0203898-1, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. Agustín P. Severino y a la Licda. Maxia Severino, titulares de las cédulas de identidad y electoral números 001-0366756-4 y 001-0234743-5, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Enrique Henríquez número 57, primer nivel, Gazcue, de esta ciudad.

En este proceso figuran como parte recurrida Consorcio de Propietarios del Condominio Spring Center, constituido por la Ley número 5038, sobre Condominios, provista de Registro Nacional de Contribuyente número 4-3000298-4, domiciliado en la calle Luis Amiama Tí, número 80, sector Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por su administradora, señora Silvia Paulina Alejandro, titular de la cédula de identidad y electoral número 223-0022159-9, domiciliada en Santo Domingo, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Lcdo. Robinson Ariel Cuello Shanlatte y Edwin I. Grandel Capellán, titulares de las cédulas de identidad y electoral números 018-0010408-3 y 001-1280261-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Juan Barn Fajardo número 7, esquina Juan Francisco Prats Ramírez, edificio ENY, apto. 103, ensanche Piantini, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil número 026-03-2017-SS-EN-00143, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 17 de febrero de 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

*“EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA: En cuanto al fondo, acoge en parte el referido recurso de apelación, incoado por la entidad Condominio Spring Center, mediante acto No. 1039/16, de fecha 10/11/2016, por el ministerial Yery Lester*

*Ruiz González, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la provincia Santo Domingo, en contra de la sentencia No. 038-2016-SEEN-01180, relativa al expediente No. 038-2016-ECON-00889, de fecha 25/10/2016, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en consecuencia, RECHAZA la demanda en sobreseimiento de embargo inmobiliario que ocupa nuestra atención, interpuesta mediante el acto No. 712/2016, de fecha 02/08/2016, instrumentado por el ministerial José Ramón Rosario Antigua, ordinario de la Cuarta Sala Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, (sic) incoada por la entidad Sodego S.R.L., en contra de Condominio Spring Center, atendiendo a los motivos indicados en el cuerpo de la presente decisión”.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

En el expediente constan depositado: a) el memorial de casación de fecha 14 de junio del 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 1 de agosto de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda B. Jérez Acosta, de fecha 28 de septiembre de 2017, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta Sala en fecha 25 de octubre de 2019, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; compareciendo los abogados de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por estar de licencia médica.

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

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente SOGEDO, S. R. L. y como parte recurrida Condominio Spring Center. Del estudio de la sentencia impugnada se establece: a) en el curso de un procedimiento de embargo inmobiliario ordinario iniciado por Condominio Spring Center contra SOGEDO, S.R.L, la parte embargada solicitó sobreseimiento sustentando que el tribunal de jurisdicción original está apoderado de una litis sobre derechos registrados en nulidad de asamblea y certificaciones de registro del título que sustentó el embargo, pedimento que fue acogido por el tribunal de primer grado; b) el indicado fallo fue recurrido en apelación por el embargante, el cual fue infirmado por la alzada, y en virtud del efecto devolutivo del recurso, rechazó el sobreseimiento propuesto, a través de la sentencia cuyo recurso de casación nos ocupa.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada el siguiente medio de casación: violación del debido proceso de ley, violación al derecho de defensa, artículo 69, y 40 numeral 15 de Constitución dominicana, por aplicación del párrafo derogado del artículo 33 de la Ley 5038 del 21 de noviembre de 1958, por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

Previo al examen del medio de casación procede valorar los incidentes planteados por la parte recurrida, invocando en primer lugar la inadmisibilidad del recurso de casación por no ser la sentencia impugnada susceptible del recurso en virtud de las disposiciones del artículo 5 de la Ley número 491-08 que modifica la Ley número 3726 sobre Procedimiento de Casación, que establece que no se podrá interponer recurso de casación en contra de las sentencias a que se refiere el artículo 730 del Código de Procedimiento Civil.

En ese tenor, según se determina del fallo ahora criticado, la jurisdicción *a qua* estatuye sobre una demanda incidental en sobreseimiento en curso de un procedimiento de embargo inmobiliario ordinario previsto en el

Código de Procedimiento Civil, de ahí que lo decidido no se enmarca dentro de las causales del artículo 730 del Código de Procedimiento Civil.

Sin desmedro de lo anterior es preciso resaltar que si bien la antigua doctrina jurisprudencial era de criterio que las decisiones de demandas incidentales en sobreseimiento de embargo inmobiliario no eran recurribles, fue variado y fijado el precedente en el sentido de que estas sentencias son susceptibles de la vía recursiva. Por tanto, no aplica la censura a recurrir que consagra el artículo 730 del Código de Procedimiento Civil citado *a fortiori*, razón por la cual procede el rechazo del medio invocado.

La parte recurrida solicita que se declare al recurrente litigante temerario al tenor de la Ley orden Ejecutiva número 378 del 31 de diciembre de 1919, reglamentada, que al hacer uso abusivo de la vía de impugnación de las decisiones judiciales caracterizan un litigante temerario, pues no obstante la parte recurrida advertirle al recurrente la prohibición que el legislador ha impuesto para ejercer el recurso de casación contra sentencias de las contempladas en el artículo 730 del Código de Procedimiento Civil, interpuso el presente recurso de casación, cuya intención es dilatoria al proceso de embargo inmobiliario en curso, con lo cual procura mantenerse sin pagar las cuotas vencidas y no pagadas de mantenimiento de condominio.

En ese tenor el artículo 1 de la Orden Ejecutiva número 378 del 31 del mes de diciembre de 1919, sobre litigantes Temerarios, invocado por la parte recurrida establece: “En todas las sentencias recaídas por controversia entre las partes, el tribunal que la dicte indicará expresamente cuando sea justo si hubo o no temeridad o mala fe en alguno de los litigantes”.

De la lectura del texto citado, se observa que la declaratoria de litigante temerario está subordinada a la determinación de que se compruebe que el autor haya accionado con temeridad o con mala fe, que contrario a lo invocado por la parte recurrida, el ejercicio de la vía recursoria que nos ocupa en modo alguno puede catalogarse como una temeridad, puesto que este derecho está consagrado en nuestra normativa constitucional, más aún cuando en la especie como fue establecido el fallo impugnado es susceptible del recurso de casación, razón por la que procede rechazar el pedimento examinado.

Por último invoca la parte recurrida, la inadmisibilidad del recurso de casación por resultar incomprensible la formulación de los medios violando su derecho de defensa. En ese tenor se precisa que contrario a lo invocado por la recurrida, la parte recurrente en su memorial imputa violación al fallo impugnado descrito precedentemente el cual desarrolló en el cuerpo de su memorial el que resulta atendible y preciso, el cual será valorado por esta Sala, razón por la cual procede rechazar el medio invocado y conocer el fondo del recurso que nos ocupa.

En el desarrollo de su único medio de casación la parte recurrente invoca que la corte *a qua* en la página 18 numeral 12 y siguientes de la sentencia censurada incurrió en violación al debido proceso de ley y al derecho de defensa, al tomar como base de su fallo la parte derogada del artículo 33 de la Ley número 5038 del 21 de noviembre de 1953, sobre Condominios, el cual fue modificado por el artículo 124 de la Ley número 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de marzo de 2005; en adición, falló sobre el fondo de un asunto que no estaba apoderado del conocimiento del proceso que cursa por ante la jurisdicción inmobiliaria, el cual cuestiona el título que le sirve de base al embargo de que se trata, que al establecer en su fallo que: “el recurrido Sogedo, S.R.L., no ha impugnado la asamblea que dio lugar al título, dentro del plazo establecido en el artículo 33 de la ley No. 5.38 sobre condominio...” que al llegar esa conclusión sin estar apoderado de la litis que juzga ese asunto ni ese aspecto fue expuesto por las partes, no tenía la facultad legal procesal para fallar como lo hizo y más aún fundamentar su decisión en una disposición abolida o derogada por el legislador, razón por la cual la sentencia impugnada debe ser casada.

En cuanto al punto censurado la corte *a qua* estableció entre sus motivos los siguientes:

*[...]En la especie, ha sido atacado por ante la jurisdicción inmobiliaria lo relativo al título para embargar,*

esto es, la certificación de registro de acreedor, situación esta que está facultada al juez apoderado del embargo a verificar la seriedad de dicha demanda, a fin de establecer si procede o no el sobreseimiento del mismo; y es que de la revisión de la litis presentada por ante el tribunal de tierras, esta Sala de la Corte ha podido constar específicamente de las dos certificaciones de registro de acreedor, que quien figura como acreedor inscrito con privilegio de los condóminos lo es, el Consorcio de Propietarios del Condominio Spring Center, pudiendo ser atacado por ante el juez apoderado del embargo, tomando en cuenta que de la revisión del acto contentivo de mandamiento de pago, el embargante otorgó 30 días para que le fuera pagada su acreencia; por otro lado, esta alzada ha verificado que el recurrido, Sogedo S.R.L., no ha atacado la asamblea que dio lugar al título, dentro del plazo establecido en el artículo 33 de la Ley No. 5038, sobre condominio, en el cual establece: ...El propietario deudor podrá impugnar la decisión de la asamblea y pedir la cancelación de la inscripción del privilegio dentro de los 15 días de la fecha en que se haya sido notificada por alguacil la resolución de la asamblea. Transcurrido ese plazo sin haber sido impugnada la resolución será inatacable y tendrá fuerza ejecutoria. Pues en la especie es la propia recurrida quien sostiene que dicha inscripción le fue notificada el 04/03/2016, y la demanda que cursa ante el Tribunal de Tierra, data del 18/05/2016, y pudiera deducir con ello, la pertinencia de su litis. Que en adición a lo anterior, es pertinente señalar que la causal que tiene que ver con la petición de sobreseimiento hasta tanto la jurisdicción inmobiliaria decida la litis sobre derechos registrados, se trata de una pretensión a todas luces improcedente, puesto que, en el contexto de la ley 108-05, de fecha 23 de marzo del año 2005, en su artículo 3, dispone que corresponde al juez de la subasta decidir cuantas contestaciones se le planteen en el curso del embargo inmobiliario, incluyendo aquella que conciernen a litigios que tengan que ver con la propiedad, se establece una concentración de competencia en provecho de la jurisdicción común [...].”

Es preciso indicar que el sobreseimiento es una modalidad de suspensión, generalmente por tiempo indefinido o determinado, que tiene distintas causales, unas de carácter obligatorio, que tienen su fuente en la ley, y otras de carácter facultativo, con sustento en cuestiones de hecho que pertenecen a la soberana apreciación de los jueces.

Ha sido admitido que en materia de procedimiento de embargo inmobiliario los jueces están obligados a sobreseer las persecuciones, en situaciones tales como: a) cuando las vías de ejecución están suspendidas por la ley; b) caso de muerte del embargado (artículos 877 del Código Civil y 571 del Código de Comercio); c) si se ha producido la reestructuración y la liquidación judicial del deudor pronunciada después de comenzadas las persecuciones, según resulta de la Ley número 141-15 en el artículo 23 párrafo II; d) cuando el embargado ha obtenido, antes del embargo, un plazo de gracia (artículo 1244 del Código Civil); e) si el título que sirve de base a las persecuciones, o un acto esencial del procedimiento, es objeto de una querrela por falso principal (artículo 1319 del Código Civil), aspecto que debe ser valorado por el juez solo si tiene mérito a fin de evitar que se trate de una pretensión dilatoria; f) en los casos de demanda en resolución hecha por el vendedor no pagado previsto en el artículo 717 del Código de Procedimiento Civil; g) cuando el deudor haga oferta real de pago a favor del persiguiendo y los demás acreedores inscritos, a condición de que haya demandado la validez de la misma, planteada como cuestión incidental ya sea en audiencia según el artículo 815 del Código de Procedimiento Civil o bajo la forma establecida en el artículo 718 del mismo código, en ambos casos corresponde al juez de la subasta realizar un ejercicio de ponderación eficiente a fin de determinar si la pretensión revista seriedad sobre todo que haya sido formulada en base a la totalidad del crédito adeudado y sus accesorios; h) en caso de expropiación total del inmueble embargado y de la muerte del abogado del persiguiendo y también en caso de trabas u obstáculos que impidan la subasta.

No obstante, en el caso que nos ocupa, las causas invocadas para obtener el sobreseimiento de la venta en pública subasta, no configuran motivos de naturaleza a provocar un sobreseimiento obligatorio; que, en ese

orden, ha sido juzgado en el país de origen de nuestra legislación que, cuando el sobreseimiento es demandado en razón de una o varias instancias principales introducidas con el propósito de obtener la anulación del título que sirve de base a las persecuciones, no se está frente a un caso de sobreseimiento obligatorio.

Por consiguiente al tratarse en la especie de un sobreseimiento de tipo facultativo, por lo cual quedaba sometido a la soberana apreciación del juzgador su procedencia, se revela del fallo censurado que si bien la alzada se cimenta en el artículo 33 de la Ley N.º 5038 del 1958, sobre Condominio, respecto del plazo para accionar en nulidad, sin percatarse que dicha norma fue modificada por el artículo 124 de la Ley N.º 018-05, sobre Propiedad Inmobiliaria y que en adición estatuye sobre aspectos no pedidos que se ventilaban ante la jurisdicción inmobiliaria, sin embargo esas consideraciones no inciden como causal de casación, en razón de que el juez del embargo concentra toda la competencia incluso los cuestionamiento a los actos del proceso para establecer oportunamente los méritos de la solicitud de sobreseimiento. Al determinar la jurisdicción *a qua* en adición a lo anterior que la pretensión de nulidad, planteada ante jurisdicción inmobiliaria, perfectamente puede serle invocada al juez del embargo, estableciendo además que las causales invocadas por el hoy recurrente no ameritan el sobreseimiento del embargo, por lo que en esas atenciones no se advierte en buen juicio de legalidad que en la sentencia impugnada haya incurrido en violación que la hagan anulable.

Es pertinente destacar que en materia de embargo inmobiliario las contestaciones que reclamen por ante otra jurisdicción no vinculan al juez de la subasta misma cuando se trata de cuestiones que en virtud del principio de concentración pueden serle planteadas como contestaciones incidentales en la forma que establece el procedimiento de embargo.

En efecto, el país de origen de nuestra legislación ha considerado que el sobreseimiento debe ser ordenado cuando se fundamenta en hechos que serían de naturaleza según la demanda, a constituir un obstáculo legal a la adjudicación, o hacerla anulable si es pronunciada, lo que no sucede en la especie, en consecuencia, procede desestimar el medio examinado y con ello el presente recurso de casación.

Cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos, se podrá compensar las costas, de conformidad con los artículos 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil.

Por tales motivos la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; los artículos 20 y 65 de la Ley N.º 3726-53; 141 del Código Civil. 730 del Código de Procedimiento Civil. Ley N.º 5038 del 1968, sobre Condominio; Ley N.º 108-05, sobre Registro Inmobiliario.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por SOGEDO S. R. L. contra la sentencia civil N.º 026-03-2017-SS-00143 dictada el 17 de febrero de 2017, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos indicados.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas.

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

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.