
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 27 de enero de 2017.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Joseph Symmes Dey III.
Abogados:	Licdos. Fabio J. Guzmán Ariza, Rhadasis Espinal Castellanos, Alberto Reyes Báez y Fabio J. Guzmán Saladín.
Recurridos:	Antonio Minaya Ureña y José Antonio Sánchez Díaz.
Abogados:	Licdos. Clemente Alberto Marte Capellán y Antonio Taveras Segundo.

Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

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 Napoleón 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 **28de octubre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Joseph Symmes Dey III, estadounidense, mayor de edad, titular del pasaporte núm. 141288450, domiciliado y residente en 9 Depot Street, CP 06460, Milford, Connecticut, Estados Unidos de América, en su condición de ejecutor testamentario que actúa en nombre y representación de los sucesores del finado Jack Pompeami Phillips, en virtud del certificado de administrador fideicomisario expedido por el Tribunal Testamentario de Derby, Connecticut, Estados Unidos de América, en fecha 6 de junio de 2011, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Fabio J. Guzmán Ariza, Rhadasis Espinal Castellanos, Alberto Reyes Báez y Fabio J. Guzmán Saladín, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 056-0009484-0, 056-00083331-4, 001-1339826-7 y 031-0419803-5, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Pablo Casals núm. 12, ensanche Serrallés, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Antonio Minaya Ureña, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 05-0034274-6 (sic), domiciliado y residente en la calle B núm. 14, sector Buena Vista, Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Clemente Alberto Marte Capellán, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 005-0034274-6, con estudio profesional abierto en la manzana 46, núm. 8, Los Prados de San Luis, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo y domicilio *ad hoc* en la avenida Gustavo Mejía Ricart núm. 242, segundo nivel, local 206, plaza Condesa, ensanche Quisqueya, de esta ciudad; y José Antonio Sánchez Díaz, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0123169-0, domiciliado y residente en la calle Los Trovadores, residencial Doña Ana I, piso 4, apartamento 4C, sector Las Palmas, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Antonio Taveras Segundo, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0789447-9, con estudio profesional abierto en la avenida Gustavo Mejía Ricart núm. 242, segundo nivel, local 206, plaza Condesa, ensanche Quisqueya, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2017-SEN-00039, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil

y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 27 de enero de 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto al fondo, ACOGE el recurso de apelación, por los motivos indicados en el cuerpo de la presente decisión y, en consecuencia, REVOCA la sentencia recurrida, y rechaza la demanda incidental en sobreseimiento de embargo inmobiliario, interpuesta por el señor Joseph Symmes Dey III, en contra del señor Antonio Minaya Ureña, mediante el acto No. 1148/2016, de fecha 15 de julio de 2016, instrumentado por el ministerial Eladio Lebrón Vallejo, ordinario del Tribunal Superior Administrativo.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 22 de mayo de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) los memoriales de defensa depositados en fechas 17 de julio y 3 de octubre de 2017, donde las partes recurridas invocan sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 18 de junio de 2018, 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 31 de enero de 2020, 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; a la indicada audiencia compareció la parte recurrente y la correcurrida, Antonio Minaya Ureña, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El Magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en esta sentencia por haber estado de licencia médica al momento de la deliberación.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Joseph Symmes Dey III, y como parte recurrida Antonio Minaya Ureña y José Antonio Sánchez Díaz. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** el hoy correcurrido, Antonio Minaya Ureña inició un procedimiento de embargo inmobiliario contra José Antonio Sánchez Díaz, en el curso de dicho embargo el hoy recurrente interpuso una demanda incidental en sobreseimiento de embargo inmobiliario, fundamentada en que el inmueble objeto de ejecución forzosa fue traspasado al embargado mediante maniobras fraudulentas, por lo que interpuso una litis sobre derechos registrados ante la jurisdicción inmobiliaria a los fines de declarar la nulidad del contrato de venta mediante el cual dicho correcurrido adquirió el inmueble en cuestión y una querrela por falsificación de firmas y uso de escritura de carácter autentico falso, estafa y abuso de confianza contra el vendedor del inmueble embargado, pretensiones que fueron acogidas por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia núm. 038-2016-SSEN-00993, de fecha 1 de septiembre de 2016; **b)** que la indicada sentencia fue recurrida en apelación por el hoy correcurrido, Antonio Minaya Ureña, dictando la corte *a qua* la sentencia núm. 026-03-2017-SSEN-00039, de fecha 27 de enero de 2017, mediante la cual acogió el recurso de apelación, revocó la decisión apelada y rechazó la demanda incidental en sobreseimiento de embargo inmobiliario, sentencia que es objeto del presente recurso de casación.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** violación del artículo 703 del Código de Procedimiento Civil; **segundo:** violación del artículo 68 de la Constitución dominicana, al debido proceso de ley, a la garantía del derecho fundamental de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución, violación a la tutela judicial efectiva consagrada en el artículo 69, numerales 4, 5, 7 y 10 de la Constitución; inadecuada o falsa aplicación de dichos artículos; violación al principio de razonabilidad establecido por la misma constitución en su artículo 40 numeral 15; **tercero:** falta de base legal; falsa aplicación de la ley; violación al principio jurídico que establece que “el fraude lo corrompe todo”; violación a los principios IV, V y X y del artículo 90 de la Ley 108-05 del 23 de marzo de

2005, sobre Registro Inmobiliario, violación a la regla “lo penal mantiene lo civil en estado”; **cuarto:** insuficiencia o carencia de motivos; motivo contradictorio con el dispositivo, violación del artículo 1599 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil; desnaturalización y falta de ponderación adecuada de los hechos y documentos de la causa.

En el desarrollo del primer medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* apreció incorrectamente que el artículo 703 del Código de Procedimiento Civil no resultaba aplicable para justificar la inadmisibilidad del recurso de apelación que estaba apoderada, bajo el argumento de que ese texto legal solo se contrae y guarda relación con lo dispuesto en el artículo 702 de dicho código, que establece el aplazamiento en materia de ejecución inmobiliaria.

Las partes recurridas alegan en sus memoriales de defensa en relación al medio analizado, en resumen, que contrario a los argumentos sostenidos por la parte recurrente, el artículo 703 del Código de Procedimiento Civil se refiere al aplazamiento que es una modalidad de suspensión del procedimiento por un tiempo determinado, contrario al sobreseimiento que es por tiempo indefinido; que la corte *a qua* hizo una correcta interpretación de la ley.

En cuanto al medio impugnado, la alzada se fundamentó en los motivos siguientes:

...el artículo 703 del Código de Procedimiento Civil, señala (...). De lo anterior colegimos que los lineamientos establecidos en el indicado artículo, se refieren a la solicitud de aplazamiento consignada en el artículo 702 del mismo texto legal, no así en relación al sobreseimiento, ello así porque este último se trata de una figura jurídica distinta, pues se considera una medida que tiende a suspender un procedimiento hasta tanto las causas que la han motivado desaparezcan (...). Que tratándose la sentencia impugnada de una decisión que no ha estatuido sobre los casos señalados en el artículo 730 del Código de Procedimiento Civil, entendemos que la misma es susceptible de apelación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 731 del mismo código, y habiendo constatado esta Corte que el presente recurso se realizó en las formas y plazos señalados en el artículo 731 del Código de Procedimiento Civil (...).

Es criterio de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que las disposiciones del artículo 703 del indicado texto legal no son aplicables al sobreseimiento, por cuanto esta figura no puede asimilarse a un simple aplazamiento, pues más que tratarse de una actuación de pura administración con la finalidad de llevar correctamente a término el proceso, la valoración de la pretensión de sobreseimiento conlleva la ponderación de sí, derivado de los argumentos de la parte que incidenta, procede suspender el procedimiento de ejecución inmobiliaria.

Se adiciona a lo anterior que aun cuando ciertamente las decisiones que disponen o rechazan el sobreseimiento del procedimiento de embargo no pueden considerarse como una decisión sobre medida de instrucción, esto no justifica que sea considerada como sentencia preparatoria, en razón de que estas últimas solo tienen por finalidad la sustanciación de la causa y poner el pleno en estado de recibir fallo definitivo, mientras que la decisión de sobreseimiento de un procedimiento de expropiación, aun facultativo, en cierta medida sujeta la pertinencia de dicha ejecución inmobiliaria a la suerte del proceso o cuestión que le sirve de fundamento.

El análisis de la decisión impugnada pone de manifiesto que la corte *a qua* contrario a lo alegado por la recurrente, realizó una interpretación correcta de lo establecido en el artículo 703 del Código de Procedimiento Civil, al establecer que la sentencia que decide un incidente de sobreseimiento de embargo inmobiliario es susceptible de ser recurrida en apelación, por tanto, procede desestimar el medio objeto de análisis.

En el desarrollo del segundo, tercero y cuarto medios de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* no podía ponderar respecto a la pertinencia de la litis sobre derechos registrados, en la que se inmiscuyó para dar un sentido jurídico erróneo a la litis y de ahí decidir el rechazo del sobreseimiento, toda vez que aunque la jurisdicción civil ordinaria es la competente para conocer del embargo inmobiliario, esa facultad solo la tiene cuando la litis respecto a la propiedad surge durante el procedimiento ejecutorio y no antes, como acontece en la especie; que la corte *a qua* pese a indicarlo

ligeramente en su sentencia, no ponderó de manera adecuada ni le dio el carácter de seriedad a los informes emitidos por el Instituto de Ciencias Forenses (INACIF), en la que se hace constar que la firma puesta en la supuesta asamblea en base a la cual José Antonio Sánchez adquirió derecho sobre el inmueble litigioso y objeto de ejecución inmobiliaria por parte del actual recurrido, no se corresponde con la firma del representante de la compañía vendedora Pompeani & Asociados, C. por A., el señor Jack Pompeani Phillips, cuyos herederos representa el recurrente; que la alzada incurrió en falta de base legal, falsa aplicación de la ley, violación al principio IV, V y X de la Ley 108-05, toda vez que la corte *a qua* pretende que el persiguierte adjudique a su favor mediante un irregular procedimiento de embargo inmobiliario el inmueble que en la actualidad es objeto de una litis sobre derechos registrados; que la corte *a qua* emitió su decisión con carencia o insuficiencia de motivos e incurre en motivaciones contradictorias, al establecer el carácter de seriedad en los elementos de pruebas sometidos al debate, sin embargo, rechaza el sobreseimiento.

Las partes recurridas alegan en sus memoriales de defensa en relación a los medios analizados, en resumen, que la corte *a qua* ponderó adecuadamente los hechos de la causa e hizo una correcta interpretación de la ley; que la decisión recurrida posee la motivación suficiente y alcanza su finalidad propia y constitucional.

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

...De conformidad con el pagaré notarial No. 17-2014, en fecha 22 de abril de 2014, el señor José Antonio Sánchez Díaz se reconoció deudor del señor Antonio Minaya Ureña por la suma de RD\$5,000,000.00 a un interés mensual de 3% mensual del saldo insoluto más el 5% de mora mensual, y a través del mismo acto, a fin de asegurar el pago de dichos montos, consistió una hipoteca sobre el inmueble ut supra descrito, lo que llevó al acreedor, hoy recurrente, a inscribir su hipoteca convencional sobre dicho bien y ante un incumplimiento en la obligación de pago asumida por el deudor a practicar en perjuicio de éste un embargo inmobiliario. (...) Reposa también copia de la querrela en contra del señor Marino Paredes Espinal, por falsificación de firmas y uso de escritura de carácter auténtico falso, estafa y abuso de confianza, tipificados y sancionados por los artículos 147, 148, 150, 151, 405 y 408 del Código Penal, en la cual se argumenta que el imputado falsificó la firma del señor Jack Pompeani Phillips (conocido como John Phillips Pompeani), hoy fenecido, para transferir a su nombre cuotas sociales de la entidad Pompeani & Asociados, C. por A., y auto designarse administrador de la misma, para posteriormente, en esa calidad, apoderarse de ella y disipar el patrimonio de dicho señor en perjuicio de sus herederos y continuadores jurídicos, entre ellos, la venta del inmueble arriba indicado. Que de la apreciación conjunta de los documentos que han sido aportados y valorados por esta Corte así como de los argumentos vertidos por las partes, este tribunal entiende que independientemente de la seriedad que revisten los procesos judiciales que ante otras jurisdicciones se ventilan, esto no es motivo suficiente que amerite el sobreseimiento del embargo inmobiliario que se está llevando a cabo por ante la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. Esto así, pues aún en caso de comprobarse las actuaciones alegadamente dolosas realizadas por el señor Marino Paredes Espinal esto, en principio, no invalidaría el contrato de venta a través del cual el señor José Antonio Sánchez Díaz adquirió la porción de terreno embargada, pues tampoco ha sido señalado como parte de la falsedad que invoca la parte querellante y solicitante del sobreseimiento, sino que, a lo que bien pudiera dar lugar sería a una acción resarcitoria en contra de aquel que ha realizado las actuaciones. Que de actuar de tal forma, sería desconocer el derecho del comprador, señor José Antonio Sánchez Díaz, quien se presume tercero adquirente a título oneroso y de buena fe, quien tomando en cuenta los documentos que le fueron presentados por la vendedora decidió contratar y haciendo uso de la convención suscrita procedió a amparar su derecho de propiedad mediante la correspondiente expedición de un certificado de título a su nombre, documento éste dotado de fe pública que a su vez, al encontrarse revestido de credibilidad, llevó al acreedor persiguierte a conceder las sumas debidas, aceptando como garantía para seguridad del pago de esos valores el inmueble embargado mediante la ejecución forzosa en curso.

Dos condiciones son necesarias para que la adjudicación –producto de una venta en pública 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 podrán 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, máxime 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 tendría objeto, por lo que el pago integral, las ofertas reales de pago seguidas de consignación y la compensación, válidamente 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 disímiles, 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 indicarán 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 sólo 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, párr. V). De una manera más general, no limitada a las nulidades, el párrafo III del art. 168, de la señalada Ley 189 de 2011, dispone que cuando por razones de fuerza mayor, que el tribunal estará 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 vías 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 restructuración o de liquidación judicial, cuando el tribunal apoderado de dicho proceso lo comunique por decisión al juez del embargo (art. 23, párr. II, 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 único abogado del persigiente, 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, serán 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 podría tener la circunstancia en la anulabilidad de la adjudicación; así, por ejemplo, podría 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 ejecutivo; en caso de que se demuestre directamente al juez del embargo que el deudor se encuentra sometido a un proceso de restructuración 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 casuísticas.

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 excedería 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 ejecutorio, 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 facultativo, fundado en que la jurisdicción inmobiliaria se encuentra apoderada de una litis sobre derechos registrados, en la que el actual recurrente pretende que dicha jurisdicción declare la nulidad del contrato de venta mediante el cual el hoy embargado, señor José Antonio Sánchez Díaz adquirió el inmueble objeto de embargo inmobiliario y de una querrela por falsificación de firmas y uso de escritura de carácter autentico falso, estafa y abuso de confianza contra Marino Paredes Espinal, vendedor del inmueble en litis.

En el caso ocurrente, para juzgar el sobreseimiento solicitado, la corte *a qua* procedió a evaluar los documentos de pruebas que le fueron aportados, dentro de los cuales se encontraban la copia de acta de la segunda asamblea general extraordinaria de la indicada entidad, en la cual se le otorga poder al señor Marino Paredes Espinal para que en nombre de la señalada empresa gestione préstamos y/o venta del inmueble de su propiedad, el contrato de venta suscrito entre el señor José Antonio Sánchez Díaz (hoy embargado y correcurrido) y el señor Marino Paredes Espinal, el pagaré notarial suscrito entre el señor Antonio Minaya Ureña (actual recurrido y embargante) y el indicado correcurrido y embargado, la querrela en contra del señor Marino Paredes Espinal por falsificación de escritura, determinando, dentro de sus facultades, luego de valorar los señalados elementos probatorios, así como los argumentos vertidos por las partes, que no existían motivos suficientes que ameritaran el sobreseimiento del embargo inmobiliario.

Contrario a lo afirmado por la parte recurrente, la corte *a qua* no se inmiscuyó en la demanda sobre derechos registrados, sino que, luego de evaluar los elementos probatorios que le fueron presentados a fin de verificar si procedía ordenar el sobreseimiento solicitado, determinó que el embargado, señor José Antonio Sánchez Díaz gozaba de una presunción de tercero adquirente de buena fe, al haber adquirido el inmueble en litigio en virtud de los documentos que le fueron presentados y que amparó su derecho de propiedad mediante el correspondiente certificado de título, estableciendo correctamente, que dicho certificado encuentra revestido de credibilidad y fe pública, lo cual puede examinar el juez del embargo circunscrito al interés del procedimiento ejecutorio, por tanto se desestima este argumento de la parte recurrente.

En cuanto al alegato de que la corte *a quano* ponderó de manera adecuada ni le dio el carácter de seriedad a los informes emitidos por el Instituto de Ciencias Forenses (INACIF), sobre el punto en cuestión, ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que la falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de piezas relevantes para la suerte del litigio, habida cuenta de que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos

que las partes depositen, sino solo aquellos que puedan ejercer influencia en el desenlace de la controversia; que en el caso en concreto, la parte recurrente señala que la relevancia de dicho documento radica en que los mencionados informes hacen constar que la firma puesta en la documentación mediante la cual el correcurrido, señor José Antonio Sánchez adquirió el inmueble litigioso, no se corresponde con la del representante de la compañía vendedora, verificándose del estudio del fallo impugnado que el tribunal de apelación valoró debidamente aquellos documentos que consideró relevantes para la solución del litigio, razón por la cual el aspecto examinado resulta infundado y debe ser desestimado.

En cuanto al alegato de que la alzada incurrió en contradicción al establecer el carácter de seriedad en los elementos de pruebas sometidos al debate, sin embargo, rechaza el sobreseimiento, del estudio de las motivaciones expuestas por la corte *a qua* en su decisión, se verifica que lo señalado por la alzada fue lo siguiente: “...este tribunal entiende que independientemente del carácter de seriedad que revisten los procesos judiciales que ante otras jurisdicciones se ventilan, esto no es motivo suficiente que amerite el sobreseimiento del embargo inmobiliario...”; que contrario a lo alegado por la parte recurrente, del análisis de dichas motivaciones y del dispositivo de la decisión impugnada no se verifica contradicción, ya que la alzada estimó dentro de sus facultades, como se ha señalado anteriormente, que no existían motivos suficientes que ameritaran el sobreseimiento de que estaba apoderada, por lo que se desestima el alegato examinado.

En cuanto a la falta de base legal e insuficiencia de motivos alegada por la parte recurrente, conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia; en ese orden de ideas, esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada no está afectada de un déficit motivacional, al contrario, esta contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente que justifica satisfactoriamente la decisión adoptada, lo cual le ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación del derecho, por lo que se desestiman los medios de casación examinado, procediendo por vía de consecuencia a rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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; arts. 5 y 65 Ley 3726 de 1953; arts. 877, 1244, 1257 al 1264, 1319, 2205, 2206, 2212, 2213 y 2215 Código Civil; arts. 141, 687, 693, 694, 701 al 704, 717, 718, 729 al 732 y 812 al 818 Código 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:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Joseph Symmes Dey III, contra la sentencia civil núm. 026-03-2017-SS-00039, dictada el 27 de enero de 2017, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, Joseph Symmes Dey III, al pago de las costas del procedimiento con distracción y provecho de los Lcdos. Clemente Alberto Marte Capellán y Antonio Taveras Segundo, abogados de la parte recurrida, que afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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