
Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 21 de febrero de 2019.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Comercial Metropolitana, S. A.
Abogado:	Lic. Rubén Darío Cedeño Ureña.
Recurrido:	Banco Dominicano del Progreso, S. A. – Banco Múltiple.
Abogados:	Licdos. Tristán Carbuccia Medina, Manuel Alejandro Silvero Reynoso y Dra. Michele Hazoury Terc.

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, Justiniano Montero Montero, presidente en funciones, 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 **27 de enero de 2021**, 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 Comercial Metropolitana, S. A., compañía organizada de conformidad con las leyes de la República, con domicilio y asiento social en la calle Arzobispo Meriño núm. 302, Zona Colonial, de esta ciudad, debidamente representada por su gerente general, Luis Oscar Morales Hernández, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0081542-2, domiciliado y residente en la dirección indicada anteriormente; quien tiene como abogado apoderado especial al Lcdo. Rubén Darío Cedeño Ureña, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0832793-3, con estudio profesional abierto en la calle El Número núm. 52-1, primer nivel, sector Ciudad Nueva, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Banco Dominicano del Progreso, S. A. – Banco Múltiple, entidad de intermediación financiera constituida bajo las leyes dominicanas, titular del registro nacional de contribuyentes núm. 101-043598, domiciliada en la avenida John F. Kennedy núm. 3, ensanche Miraflores, de esta ciudad, debidamente representado por Ramón Alberto Marcelino Soto, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0879189-8, domiciliado en esta ciudad; quien tiene como abogado apoderado especial a los Lcdos. Tristán Carbuccia Medina, Manuel Alejandro Silvero Reynoso y la Dra. Michele Hazoury Terc, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 023-0129277-3, 001-1787322-4 y 001-1694743-3, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Rafael Augusto Sánchez núm. 86, Roble Corporate Center, nivel 9, sector Piantini, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 551-2019-SSEN-00112, dictada en fecha 21 de febrero de 2019, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: *Rechaza la demanda incidental en sobreseimiento de embargo inmobiliario, interpuesta por la compañía Constructora Comercial Metropolitana, S. A., en contra del Banco Dominicano del Progreso, S. A., Banco Múltiple, Luis Antonio Morales Peña, Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., sociedad comercial Cobisa, S. A. y la Registradora de Títulos de Santo Domingo, por los motivos antes expuestos.*

SEGUNDO: Ordena la ejecución provisional y sin fianza de esta sentencia, no obstante, cualquier recurso que contra ella se interponga, en aplicación de las disposiciones del artículo 168 párrafo II de la Ley núm. 189-11. **TERCERO:** Ordena que la presente decisión forme parte íntegra del expediente marcado con el No. 551-2017-ECIV-LPC-00493, contenido del Procedimiento de Embargo Inmobiliario, interpuesto por Banco Dominicano del Progreso, S. A., Banco Múltiple, en perjuicio de Luis Antonio Morales Peña, compañía Constructora Comercial Metropolitana, S. A., sociedad comercial Cobisa, S. A. y la entidad Grupo Compañía de Inversiones, C. por A.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 7 de marzo de 2019, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 28 de marzo de 2019, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 19 de agosto de 2019, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 2 de septiembre 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 solo compareció la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, los magistrados Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez no figuran en la presente decisión por no haber participado en su deliberación. En esas atenciones, el artículo 6 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia que ha sido adoptada a unanimidad.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Comercial Metropolitana, S. A., y como parte recurrida Banco Dominicano del Progreso, S. A., -Banco Múltiple. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** que Banco Dominicano del Progreso, S. A., -Banco Múltiple inició un procedimiento de embargo inmobiliario en perjuicio de Luis Antonio Morales Hernández, Constructora Comercial Metropolitana, S. A., Grupo de Inversiones, C. por A. y Cobisa, S. A., en virtud de la Ley núm. 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso; **b)** que en el curso del procedimiento de expropiación de marras, la entidad Constructora Comercial Metropolitana, S. A. interpuso una demanda incidental en sobreseimiento de dicho procedimiento, fundamentándose en que los inmuebles embargados se trataban de bienes indivisos, por lo que no podían ser puestos en venta en pública subasta hasta su individualización; demanda que fue rechazada por el tribunal apoderado del embargo al tenor de la sentencia núm. 551-2019-SS-00112, de fecha 21 de febrero de 2019; fallo que a su vez fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Atendiendo a un correcto orden procesal, procede ponderar en primer término el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida, quien aduce que la sentencia impugnada no es susceptible de casación, pues se trata de una decisión que versa sobre un incidente de un proceso principal de embargo inmobiliario; que el artículo 5 literal a) de la Ley 3726 de 1953 sobre Procedimiento de Casación, tiene la intención de que las decisiones que decidan incidentes de embargos inmobiliarios sean recurridas conjuntamente con la sentencia de adjudicación, lo cual no ha sucedido en la especie, por lo que propone que se declare inadmisibile el presente recurso de casación.

Cabe destacar que, esta Sala es de criterio que en el procedimiento de embargo inmobiliario especial regido por la Ley núm. 189-11, el ejercicio de las vías de impugnación contra las sentencias dictadas a propósito de incidentes se encuentra expresamente regulado por el artículo 168 párrafo II, lo cual implica que se trata de un régimen procesal autónomo tanto para su interposición como para las vías de recursos, combinado con el artículo 151, que delimita que las normas de derecho común ejercen un rol supletorio para la situación procesal objeto de análisis en los casos en que esta no sea autosuficiente. Por tanto, la

construcción normativa de dichos textos y su vinculación con la interpretación sistemática ponen de manifiesto que todas las decisiones que intervengan en ese contexto procesal, que rechazaren los incidentes, deben considerarse como dictadas en única instancia, por lo que tienen como vía de recurso la casación, tal como ocurrió en el caso que nos ocupa, de modo que procede desestimar el incidente planteado. Es preciso señalar, además, que el Tribunal Constitucional decidió que el texto de marras, es decir el artículo 168 de la Ley núm. 189-11, es conforme con el sentido de la Constitución, en cuanto concierne a que la sentencia que rechaza incidentes en la materia que nos ocupa no tiene habilitada la apelación, según sentencia núm. TC/0530/15, de fecha 19 de noviembre de 2015.

La parte recurrente invoca como medio de casación la violación al criterio jurisprudencial establecido por la Suprema Corte de Justicia en cuanto al sobreseimiento. Alega que el tribunal *a quo* transgredió el artículo 2205 del Código Civil, por desconocimiento respecto al estado de indivisión de los inmuebles embargados, lo cual es un asunto de derecho respecto del cual el tribunal debe pronunciarse antes de toda contestación; que los inmuebles no habían sido deslindados, por lo que no pueden ser objeto de venta en pública subasta, hasta tanto se produzca la individualización y ubicación de cada uno.

La parte recurrida plantea que sea rechazado el recurso de casación y en defensa de la sentencia impugnada sostiene lo siguiente: a) que la pretensión de sobreseimiento no tenía justificación legal alguna, por lo que el tribunal *a quo* ponderó correctamente que no existía ningún procedimiento de deslinde sobre esos inmuebles producto de su estado de indivisión, y que, al no existir una causa de sobreseimiento obligatorio, no procedía acoger la demanda intentada; b) que no existía ni procedimiento de deslinde ni estado de indivisión, y aun estando ante un procedimiento de deslinde, esto no afectaba las garantías inscritas, pues lo único que provocaría es multiplicar los inmuebles sobre los que pesan las hipotecas, en tanto que el conglomerado de deudores ofreció en garantía la totalidad de las parcelas que se están embargando, es decir que las garantías que fueron otorgadas a favor del persigiente permanecerían, ya que el derecho real accesorio pesa sobre la generalidad o totalidad de los inmuebles

En cuanto al aspecto impugnado, el tribunal apoderado del embargo fundamentó su decisión en los siguientes motivos:

“Que tal y como ha sido esbozado en otra parte de la decisión, la demanda incidental que ocupa nuestra atención tiene por objeto que sea sobreseído el procedimiento de embargo inmobiliario iniciado por la entidad bancaria Banco Dominicano del Progreso, S. A., -Banco Múltiple, en perjuicio del señor Luis Oscar Morales Hernández, Comercial Metropolitana, S. A., Luis Antonio Morales Peña, Grupo Compañía de Inversiones C. por A. y Cobisa, S. A., sustentando la parte demandante incidental de que los inmuebles embargados, se tratan de bienes indivisos, los cuales no pueden ser puestos en venta en pública subasta hasta su individualización, en virtud del artículo 2205 del Código Civil. Que, en ese sentido, no se verifica la ocurrencia de una de las causas obligatorias del sobreseimiento, por tanto, el tribunal como responsable de la dirección y eficacia del procedimiento de embargo inmobiliario lo que le corresponde es determinar la pertinencia de mismo. Consecuentemente el tribunal evalúa la misma por la naturaleza facultativa que tiene en materia de embargo inmobiliario, verificando su utilidad y pertinencia, las cuales no se advierten en este caso, en virtud de que conforme a los contratos de préstamos con garantía hipotecaria, la hipoteca fue consentida sobre la totalidad de las parcelas que se están embargando, aunado a esto, el tribunal verifica que no es aplicable en este caso la disposición del artículo 2205 del Código Civil, pues no estamos frente a un bien indiviso. En ese sentido, se evidencia que dicha acción tiene como único objetivo retardar la ejecución, por tanto, procede rechazar la demanda incidental en sobreseimiento, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión.”

El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el sobreseimiento solicitado estaba fundamentado en que los inmuebles embargados no habían sido deslindados, por lo que se trataban de bienes indivisos, los cuales, a juicio de la recurrente, no pueden ser puestos en venta en pública subasta hasta su individualización tal y como lo prescribe el artículo 2205 del Código Civil. El tribunal del embargo rechazó dicha pretensión sustentándose en que no se verificaba la ocurrencia de una de las causas de sobreseimiento obligatorio, puesto que los inmuebles embargados no se trataban de bienes indivisos, ya

que la hipoteca fue consentida sobre la totalidad de las parcelas que se están embargando, de manera que no era aplicable el artículo 2205 del Código Civil.

En lo referente al argumento de la parte recurrente de que el inmueble embargado se trata de un bien indiviso, es pertinente señalar que son indivisos aquellos inmuebles cuya titularidad corresponde a varias personas físicas o jurídicas, quienes no han delimitado debidamente sus derechos. Al efecto, el artículo 2205 del Código Civil, cuya violación invoca la parte recurrente en casación, prevé que: *“...la parte indivisa de un coheredero en los inmuebles de una sucesión no puede ponerse en venta por sus acreedores personales antes de la partición o la licitación que pueden promover si lo hubieren considerado oportuno, o en los que tengan derecho a intervenir según el artículo 882, título de las sucesiones”*.

De acuerdo al referido texto legal no se pueden vender en pública subasta los inmuebles afectados de un estado de indivisión a requerimiento de un acreedor personal de uno de sus copropietarios y de hecho, tal estado de indivisión ha sido reconocido jurisprudencialmente como causa de sobreseimiento obligatorio del embargo inmobiliario, estatuyéndose en ese sentido que “el acreedor de uno de los copropietarios de una comunidad o sucesión disuelta pero no liquidada, no puede perseguir la expropiación forzosa de uno de los inmuebles comunes antes de la partición de los bienes indivisos, pudiendo el acreedor promover la partición de dichos bienes”.

No obstante, dicha regla solo establece un obstáculo para la ejecución de los créditos del acreedor personal de uno de los copropietarios, con la finalidad de salvaguardar el derecho de propiedad de los demás copropietarios, que no son sus deudores dado la confusión generada por el estado de indivisión, por lo que resulta incuestionable que la misma no tiene aplicación cuando la titularidad de cada inmueble objeto de la ejecución corresponde exclusivamente a una persona física o jurídica, tal como sucede en la especie.

Del examen de la sentencia impugnada se advierte que los inmuebles objeto de la expropiación son los siguientes: a) Parcela identificada como matrícula número 0100073085, con una extensión superficial de 654,722m², dentro del ámbito de la parcela número 340, del Distrito Catastral No. 8, ubicado en Santo Domingo de Guzmán, propiedad de la Constructora Comercial Metropolitana, S. A.; b) Parcela identificada con la matrícula número 0100073084, con una extensión superficial de 305,013m², dentro del ámbito de la parcela número 15, del Distrito Catastral No. 8, ubicado en Santo Domingo de Guzmán, propiedad de la Constructora Comercial Metropolitana, S. A.; c) Parcela identificada con la matrícula número 0100051757, con una extensión superficial de 11,024m², dentro del ámbito de la parcela número 36-provisional, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en Santo Domingo de Guzmán, propiedad de Grupo Compañía de Inversiones, C. por A.

De lo anterior esta Sala ha podido comprobar que no se tratan de inmuebles cuyos titulares sean copropietarios de una comunidad o sucesión disuelta pero no liquidada, sino que dos de los inmuebles embargados son propiedad exclusiva de la entidad Constructora Comercial Metropolitana, S. A. y el restante tiene como única propietaria a la entidad Grupo Compañía de Inversiones, C. por A., por lo que no se advierte un estado de indivisión que impida a los acreedores expropiar o perseguir la porción de terreno otorgada en garantía, de modo que en la especie el artículo 2205 del Código Civil no tiene aplicación.

Es relevante destacar, que a partir de la promulgación de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo de 2005, se estableció una cesación de las cartas constancia en las operaciones jurídicas para detener lo que había sido una práctica desmedida que atentaba contra la seguridad jurídica en las actividades inmobiliarias, disponiendo el artículo 129 de la referida ley lo siguiente: *A partir de la promulgación y publicación de la presente ley se prohíbe la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados. Quedan exceptuadas de esta disposición las Constancias emitidas sobre inmuebles sometidos al régimen de condominio. La Suprema Corte de Justicia determinará el proceso de titulación de los mismos, de conformidad con lo establecido en la presente ley.*

El texto legal en cuestión fue complementado por el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el

Deslinde, Resolución núm. 355-2009, emitido por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia, el cual estableció un proceso especial para individualizar y determinar las porciones de parcelas sustentadas en Constancias Anotadas, que permitiera cumplir con el principio de especialidad con relación al objeto, mediante un procedimiento administrativo.

Debe interpretarse y entenderse que conforme el estado actual de nuestro derecho la cesación a la emisión de cartas constancias mal podría constituirse una prohibición para que quien haya consentido una garantía sustentada en una constancia anotada pueda ser objeto de expropiación en la forma que establece el procedimiento; así como tampoco implica la aplicación de las reglas propias de lo que es la propiedad indivisa que regula el artículo 2205 del Código Civil. En consecuencia, el tribunal del embargo al rechazar la pretensión de sobreseimiento estableciendo que los inmuebles embargados no se trataban de bienes indivisos, ya que la hipoteca fue consentida sobre la totalidad de los inmuebles embargados y por tanto no tenía aplicación el artículo 2205 del Código Civil, actuó dentro del ámbito de la legalidad, por lo que procede desestimar el aspecto objeto de examen.

Con relación al alegato de que la sentencia recurrida se contradice con las decisiones de la Suprema Corte de Justicia, es preciso señalar que si bien la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia contribuye eficazmente a la unificación de los criterios jurídicos para preservar su sentido coherente acorde con la trazabilidad que se haya diseñado sobre la correcta aplicación de la ley, y sirve de orientación plausible a las corrientes de interpretación judicial de las leyes, cuando un tribunal se aparta de la misma no es causa de casación en materia civil y comercial en el estado actual de nuestro derecho, por no ser precedente vinculante, por lo que es susceptible de ser variada. En todo caso, solo las reglas de derecho en que ella se funda son las que deben ser invocadas en apoyo de un recurso de casación, como inicialmente planteó la parte recurrente respecto del artículo 2205 del Código Civil y que, como se ha comprobado, no fue establecida dicha violación vinculada al fallo impugnado. Por tanto, procede desestimar el referido medio, así como el recurso que nos ocupa.

Procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido los litigantes, respectivamente, en algunos puntos de sus conclusiones, al tenor del artículo 65, numeral 1 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y el artículo 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; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; el artículo 129 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, Resolución núm. 355-2009; el artículo 2205 del Código Civil; el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Constructora Comercial Metropolitana, S. A., contra la sentencia civil núm. 551-2019-SS-00112, dictada en fecha 21 de febrero de 2019, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia de Santo Domingo, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales entre las partes.

Firmado: 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.