
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 14 de diciembre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Tenedora Salley, S.A.

Abogado: Lic. Héctor José Brito.

Recurrido: Inmobiliaria e Inversiones Industriales, S.R.L. (ININCA).

Abogado: Dr. Felipe García Hernández.

Juez ponente: Samuel Arias Arzeno.

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, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **18 de marzo 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 Tenedora Salley, S.A., constituida legalmente conforme a las leyes de la República Dominicana, RNC núm. 101-71624-1, registro mercantil núm. 39875SD, con su domicilio social en el km 8 de la carretera Sánchez, Los Jovillos, provincia de Azua, debidamente representada por su presidente administrador, Davo León, ruso, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0079268-7, domiciliado y residente en el km 8, de la carretera Sánchez, Los Jovillos, provincia de Azua, quien tiene como abogado constituido y apoderado a Héctor José Brito, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 049-0003614-8, con estudio profesional abierto en la calle Fabio Fiallo núm. 151 al tercer nivel, sector de Ciudad Nueva de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, Inmobiliaria e Inversiones Industriales, S.R.L. (ININCA), organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del RNC núm. I-01-19910-5, con asiento social en la calle Santiago núm. 3, sector Gascue de esta ciudad, debidamente representada por su presidente, Felipe Vinicio Peña Bastardo, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1327503-6, domiciliado y residente en esta ciudad, debidamente representado por el Dr. Felipe García Hernández, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0323935-6, con estudio profesional abierto en la avenida Duarte núm. 235 altos, aptos. 203 y 205, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 1023-2012 dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 14 de diciembre de 2012, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: *DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación incoado por la COMPAÑÍA INMOBILIARIA E INVERSIONES INDUSTRIALES, S.R.L., mediante el acto No. 1928/12, instrumentado en fecha 29 de agosto de 2012, por el ministerial Wilber García Vargas, Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contra la sentencia civil No. 01131/2012, relativa al expediente No. 036-2012-00775, de fecha 9 de agosto de 2012, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse intentado*

conforme a las normas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por la COMPAÑÍA INMOBILIARIA E INVERSIONES INDUSTRIALES, S.R.L. REVOCA la sentencia impugnada, y en consecuencia, RECHAZA la demanda incidental en sobreseimiento de venta en pública subasta y de adjudicación intentada por la COMPAÑÍA TENEDORA SALLEY, S.A. en contra de la COMPAÑÍA INMOBILIARIA E INVERSIONES INDUSTRIALES, S.R.L, mediante el acto No. 172/2012, instrumentado en fecha 15 de junio de 2012, por el oficial René Portorreal Santana, Ordinario del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes dados; **TERCERO:** ORDENA la ejecución provisional de la presente decisión, por los motivos precedentemente expuestos; **CUARTO:** CONDENA a la apelada, COMPAÑÍA TENEDORA SALLEY, S.A., al pago de las costas del procedimiento, sin distracción, por la materia de que se trata.

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

En el expediente constan depositados los documentos siguientes: **a)** el memorial de casación de fecha 4 de marzo de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 20 de marzo de 2013, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 29 de mayo de 2013, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala, en fecha 5 de septiembre de 2018, 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 comparecieron los abogados de las partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Justiniano Montero Montero formalizó su solicitud de inhibición, en razón a que: “figuro como juez en la sentencia impugnada”; que, en atención a la antes indicada solicitud, los magistrados firmantes de la presente sentencia aceptan formalmente la referida inhibición; en adición a lo expuesto, esta sentencia tampoco es suscrita por el Mag. Rafael Blas Fernández Gómez, debido a que se encuentra de licencia médica.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como recurrente, Tenedora Salley, S.A. y como recurrida, Inmobiliaria e Inversiones Industriales, S.R.L. (ININCA); del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, es posible establecer lo siguiente: a) en fechas 3 y 17 de agosto de 2010, Inmobiliaria e Inversiones Industriales, S.R.L. (ININCA) y Tenedora Salley, S.A., suscribieron dos contratos de préstamo hipotecario mediante los cuales la primera prestó a la segunda las cantidades de 4,500,000.00 DOP y 3,000,000.00 DOP y la segunda consintió la inscripción de una hipoteca sobre un inmueble de su propiedad para garantizar el pago de dicho crédito; b) en fecha 2 de septiembre de 2010, la acreedora inscribió sendas hipotecas en primer y en segundo rango sobre el inmueble otorgado en garantía; c) en fecha 11 de enero de 2012, Inmobiliaria e Inversiones Industriales, S.R.L. (ININCA) notificó un mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario ordinario a Tenedora Salley, S.A., requiriendo el pago de la suma adeudada; d) en fecha 16 de febrero de 2012, a requerimiento de la acreedora se diligenció el proceso verbal de embargo inmobiliario ordinario sobre el inmueble dado en garantía del cual resultó apoderada la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, tras el depósito del pliego de cargas, cláusulas y condiciones para la venta, efectuado el 22 de marzo de 2012 y notificado el 28 de marzo de 2012; e) en fecha 15 de mayo de 2012, la embargada interpuso una demanda principal en nulidad de mandamiento de pago, de embargo y de todos los demás actos subsiguientes de la cual resultó apoderada la Cuarta Sala de la misma Cámara; f) en fecha 15 de junio de 2012, la embargada interpuso una demanda incidental en sobreseimiento del procedimiento de embargo hasta tanto la Cuarta Sala decidiera la demanda principal antes mencionada, la cual fue acogida por el tribunal apoderado del embargo mediante sentencia núm. 1131/2012, del 9 de agosto de 2012, por considerar que la decisión que adoptara la Cuarta Sala podía cambiar la suerte del proceso; g) esa

sentencia fue apelada por la persiguiendo invocando a la alzada que la demanda principal interpuesta por su contraparte no era de naturaleza a provocar el sobreseimiento del proceso ejecutivo ya que no se trataba de ninguno de los casos legales en que se impone dicha medida; h) la corte *a quarevoco* esa decisión y rechazó la aludida demanda incidental mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

La parte recurrida concluye en su memorial de defensa solicitando que se declare inadmisibile el presente recurso de casación porque los medios en que se sustenta están mal desarrollados, adolecen de incoherencia y falta de fundamento y de base legal.

Contrario a lo pretendido por la recurrida, la falta o deficiencia en el desarrollo de los medios de casación no constituye una causal de inadmisión del recurso, sino un motivo de inadmisión exclusivo del medio afectado por dicho defecto, cuyos presupuestos de admisibilidad serán valorados al momento de examinar el medio de que se trate ya que estos no son dirimentes, a diferencia de lo que ocurre con los medios de inadmisión dirigidos contra el recurso mismo, por lo que procede rechazar el medio de inadmisión examinado.

La recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** desnaturalización de los hechos, contradicción de motivos, violación a la ley; **segundo:** desnaturalización de los hechos y violación a la ley; **tercero:** falta de base legal.

En el desarrollo del primer aspecto del primer medio y del tercer medio de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega que la corte desnaturalizó los hechos y documentos de la causa porque no valoró los documentos depositados por ella ni sus alegatos relativos a las faltas graves cometidas por los alguaciles actuantes en el procedimiento de embargo, quienes son hermano y sobrino e hijo de crianza del abogado de la persiguiendo, así como la estafa cometida por su contraparte debido a que nunca desembolsó el dinero objeto de los contratos de préstamo firmados por las partes; que la corte tampoco ponderó la excepción de inconstitucionalidad planteada en su escrito ampliativo y justificativo de conclusiones, incurriendo en falta de base legal.

La recurrida se defiende de dicho medio de casación alegando que una demanda principal en nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario hecha un día antes de la lectura del pliego de condiciones, como es el caso de la especie, no puede dar lugar al sobreseimiento de una venta en pública subasta porque los plazos prescritos en los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil no fueron observados.

La corte *a qua* revocó la sentencia apelada y rechazó la demanda incidental en sobreseimiento de embargo inmobiliario interpuesta por Tenedora Salley, S. A., por los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

...se trata en la especie de un recurso de apelación contra una sentencia incidental a propósito de una persecución forzosa de embargo inmobiliario, la cual sobreseyó el procedimiento en cuestión; que la apelante, compañía Inmobiliaria e Inversiones Industriales, S.R.L., persigue precisamente la revocación de la referida decisión, por entender que los motivos que sustenta la ahora apelada y que fueron visados por el primer juez, compañía Tenedora Salley, S.A., en aval de sus pretensiones, no pueden incidir en el normal curso de la ejecución inmobiliaria; que la apelada, compañía Tenedora Salley, S.A., solicita el rechazamiento del recurso que nos ocupa y por vía de consecuencia la confirmación de la decisión atacada, alegando, en esencia, que el tribunal apoderado del embargo inmobiliario tiene que ceder ante una demanda principal en nulidad de mandamiento de pago de la cual para su conocimiento resultó apoderada otra sala, específicamente la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial de este mismo Distrito Judicial... que contrario al criterio asumido por el tribunal apoderado de la ejecución inmobiliaria, una revisión de las piezas que integran el expediente nos arroja, que la demanda principal en nulidad de mandamiento de pago fue incoada por la embargada en fecha 15 de marzo de 2012, según acto diligenciado por el ministerial René Portorreal Santana, Ordinario del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de

Primera Instancia del Distrito Nacional, lo cual nos permite determinar que en ese momento estaba en curso el procedimiento de ejecución forzosa inmobiliario por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; que entendemos que bajo esa premisa, todas las contestaciones que surjan en torno al procedimiento del embargo inmobiliario deben ser sometidas al escrutinio del tribunal apoderado de la ejecución inmobiliaria; que el hecho de apoderar de una demanda principal en nulidad de una actuación procesal inherente al embargo a un tribunal distinto, no es motivo que permita necesariamente ordenar el sobreseimiento de la ejecución; máxime cuando las causas invocadas para solicitar el sobreseimiento no están enumeradas dentro de aquellas que necesariamente se les imponen al tribunal apoderado del procedimiento de embargo inmobiliario, según se desprende de la ley y la jurisprudencia...

Según consta en la sentencia impugnada Tenedora Salley, S.A., en su calidad de apelada, requirió a la alzada el rechazo del recurso de apelación interpuesto por su contraparte alegando que el sobreseimiento ordenado por el juez de primer grado fue sustentado en la demanda principal en nulidad de mandamiento de pago interpuesta ante la Cuarta Sala y que tenía por objeto evitar una contradicción de sentencias, además, que la revocación de dicha decisión no tenía utilidad práctica porque no hacía cesar los efectos de su demanda principal sobre el procedimiento de embargo; también consta que dicha parte únicamente depositó un inventario de documentos en fecha 18 de octubre de 2012.

En apoyo a su recurso de casación la recurrente aportó a esta jurisdicción el escrito ampliatorio de conclusiones depositado ante la corte el 18 de octubre de 2012, en el que se limitó a plantear los alegatos sintetizados en la sentencia impugnada y a invocar que el inmueble embargado tenía un valor en el mercado de 20,210,140.00, anexando a dicho escrito, una copia de la tasación del inmueble embargado y el acto de constitución de abogado notificado a su contraparte.

En ese tenor resulta que ni en la sentencia impugnada, ni en ninguno de los documentos aportados en casación se verifica que la recurrente haya alegado a la alzada ninguno de los planteamientos cuya falta de ponderación ahora invoca, relativos a las irregularidades en los actos de alguacil diligenciados en el proceso de embargo, la falta de desembolso de la suma prestada ni la supuesta excepción de inconstitucionalidad, por lo que no se advierte que la corte haya incurrido en el aludido vicio

Adicionalmente, en el expediente abierto en casación solo consta que la recurrente aportó a la alzada la copia de la tasación del inmueble y el acto de constitución de abogados que anexó a su escrito ampliatorio de conclusiones del 18 de octubre de 2012, cuya ponderación no era relevante a los fines de establecer la procedencia del sobreseimiento demandado, por lo que tampoco se verifica que dicho tribunal haya omitido ponderar documentos decisivos y concluyentes del litigio.

Para el asunto que nos interesa 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.

En ese sentido, 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)* en 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; *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 y lo previsto en el artículo 717 del Código de Procedimiento Civil; *g)* cuando el deudor ha hecho ofertas reales seguidas de consignación a favor del persigiente y los demás acreedores inscritos, siempre

que la oferta cubra el crédito de todos los acreedores inscritos y siempre que se haya demandado la validez de la misma; h) en caso de expropiación total del inmueble embargado y de la muerte del abogado del persigiente y también en caso de trabas u obstáculos que impidan la subasta.

En virtud de lo expuesto anteriormente es evidente que en la especie se trató de un sobreseimiento de tipo facultativo, cuya procedencia quedaba sometida a la apreciación del juzgador, a cuyo tenor se verifica que la corte *a qua*, actuando en el ejercicio sus facultades discrecionales de apreciación, revocó la sentencia apelada y rechazó el sobreseimiento demandado por la recurrente por considerar que la existencia de una demanda principal en nulidad de una actuación inherente al embargo interpuesta ante un tribunal distinto al apoderado de dicho procedimiento no es suficiente para justificar el sobreseimiento de dicho procedimiento ejecutorio ya que no se trata de una de las causas en las que se impone dicha medida conforme a la ley y la jurisprudencia.

A juicio de esta Sala, la corte obró conforme al derecho al estatuir en el modo comentado puesto que según el criterio jurisprudencial sostenido por esta jurisdicción, una vez es iniciado el procedimiento de embargo inmobiliario, cualquier planteamiento que tienda a cuestionar el embargo y los actos correspondientes, así como el título ejecutorio que lo sustenta, corresponde exclusivamente al juez de la subasta; además constituye un principio propio de esta ejecución que el juez de la subasta no se encuentra atado a esperar procesos que cursen por ante otra jurisdicción vinculados con la materia objeto de controversia en el entendido de que ello implicaría un trastorno a la naturaleza de la expropiación, lo que pone de manifiesto que la sola existencia de una demanda en nulidad de los actos del procedimiento de embargo interpuesta en forma principal ante un juez distinto al apoderado de la ejecución inmobiliaria no constituye un obstáculo para la subasta, ya que una vez se inicia formalmente el procedimiento de embargo se cierra la posibilidad de interponer este tipo de demandas ante otras jurisdicciones distintas a la apoderada del proceso.

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, por lo que procede desestimar el aspecto y el medio de casación examinados.

En el desarrollo del segundo aspecto de su primer medio de casación la parte recurrente plantea que la sentencia núm. 1023-2012, hoy recurrida es inconstitucional por ser violatoria al artículo 69 de la Constitución de la República sobre el debido proceso, al principio según el cual “a nadie se le puede obligar a hacer lo que la ley no manda ni impedirle lo que la ley no prohíbe” y al derecho a la igualdad tutelado en el artículo 7 de la Declaración Universal sobre Derechos Humanos, el artículo 1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, al artículo 5 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y a la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial.

Adicionalmente, en el desarrollo de su segundo medio de casación, el cual será valorado conjuntamente con el aspecto antes señalado, por convenir a la solución del asunto, la parte recurrente afirma textualmente lo siguiente:

La corte a qua, para dictar la sentencia objeto del presente recurso de casación, hace una errónea interpretación de la ley derechos vigentes para acomodarlas a sus convicciones de admisión a el recurrente y no por aplicación de los derechos inherentes a la personalidad humana que tienen tutela efectiva en nuestra Carta Magna y los tratados internacionales mencionados en el presente recurso. Lo que no concuerda con los hechos y en donde existe una marcada desarmonía entre la ley interpretada y los hechos y en consecuencia una evidente desnaturalización de los hechos resulta de los siguientes razonamientos contenidos en la sentencia objeto del presente recurso de casación. Es interpretación acomodaticia de la ley y razonamiento erróneo sobre la aplicación de la misma, empleado por la corte a qua para beneficiar a la parte apelante, y negarle al ahora recurrente en casación su derecho.

La recurrida se defiende de dichos medios de casación alegando que adolecen de falta de claridad y

desarrollo por lo que no se puede deducir en qué consisten las violaciones alegadas.

El artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación –modificado por la Ley núm. 491-08– establece, entre otras disposiciones, que el recurso de casación se interpondrá mediante un memorial suscrito por abogado, que contendrá todos los medios en que se funda; en ese tenor, esta Sala Civil ha juzgado que la enunciación de los medios y el desarrollo de estos en el memorial de casación son formalidades sustanciales y necesarias, salvo que se trate de medios que interesen al orden público pues, no es suficiente con que se indique el vicio imputado a la decisión sino que es necesario señalar en qué ha consistido la violación alegada.

En ese sentido se advierte que, tal como lo alega la parte recurrida, la recurrente no ha articulado un razonamiento jurídico claro y preciso que permita a esta Corte de Casación comprobar si ha habido violación al derecho, ya que se limita a señalar que la alzada hizo una errónea y “acomodaticia” interpretación de la ley y que la sentencia impugnada es violatoria a diversas normas nacionales e internacionales con rango constitucional pero no explica por qué o cómo la corte incurrió en esos vicios, como era de rigor, por lo que procede declarar inadmisibles por imponderable el aspecto y el medio de casación examinados.

Procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas del procedimiento conforme a lo establecido en el artículo 65, numeral 1 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación.

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, 11, 13, 15, 20, 65, 66 y 70 de la Ley núm. 3726-53, 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.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Tenedora Salley, S.A. contra la sentencia civil núm. 1023-2012 dictada el 14 de diciembre de 2012 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Dr. Felipe García Hernández, quien afirma haberlas avanzado.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.