

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 29 de abril de 2011.

Materia: Civil.

Recurrentes: Mario José Hurtado Imbert y Empresa Isla Arenosa del Sur, S. A.

Abogados: Dr. José Aníbal Pichardo, Licdos. Félix A. Ramos Peralta y Fernan L. Ramos Peralta .

Recurridos: P. M. M. Ennekens, S. A. y Marion Blank Krumscheid.

Abogados: Dr. Augusto Robert Castro y Lic. Luis Alberto Rosario Camacho.

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 **27 de noviembre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión de los recursos de casación interpuestos por las partes siguientes: **A)** el señor Mario José Hurtado Imbert, dominicano, mayor de edad, soltero, ingeniero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0075192-2, domiciliado y residente en la ciudad de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, debidamente representado por el Dr. José Aníbal Pichardo, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0062485-5, con estudio profesional abierto en la calle Beller de la ciudad de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata y *ad-hoc* en el bufete de abogados Marra, Martínez & Sosa, localizado en la av. 27 de Febrero núm. 329, ensanche Evaristo Morales, torre Élite, quinto piso, *suite* 502 de esta ciudad y; **B)** la entidad Empresa Isla Arenosa del Sur, S. A., sociedad comercial organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con social y asiento principal en la calle Pedro Clisante núm. 73 (altos), sector El Batey, municipio Sosúa, provincia Puerto Plata, representada por su presidente Nancy Mary Elizabeth Alle, canadiense, mayor de edad, casada, titular del pasaporte núm. VN460848, domiciliada y residente en Canadá y accidentalmente de tránsito en la av. Luis Ginebra núm. 70, plaza La Corona, *suite* 300, tercer nivel, ciudad San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, debidamente representada por los Lcdos. Félix A. Ramos Peralta y Fernan L. Ramos Peralta, titulares de las cédulas de identidad y electoral números 037-0055992-9 y 037-0077264-7, con estudio profesional abierto en común en el bufete de abogados Ramos Peralta & Asociados, ubicado en la carretera Luperón km 3, plaza Turisol, local núm. 9 de la ciudad de Puerto Plat y *ad-hoc* en el bufete Carrasco Blade, sito en la av. Tiradentes esquina Fantino Falco, edificio profesional Naco, *suite* 203, ensanche Naco de esta ciudad.

En este proceso figuran como partes recurridas, la entidad P. M. M. Ennekens, S. A., sociedad comercial organizada y existente de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con domicilio social y asiento principal en la calle Pedro Clisante núm. 73 (Altos), sector El Batey, municipio Sosúa, provincia Puerto Plata, representada por su presidente Paul Marcel Ennekens, de nacionalidad belga, mayor de edad, soltero, empresario, titular del pasaporte núm. 002092510874, domiciliado y residente en el municipio de Sosúa, provincia Puerto Plata y la señora Marion Blank Krumscheid, de nacionalidad alemana, mayor de edad, soltera, comerciante, con cédula de identidad y electoral núm. 001-1220159-5, domiciliada y residente en el municipio de Sosúa, provincia Puerto Plata, quienes tienen como abogados apoderados especiales al Dr. Augusto Robert Castro y al Lcdo. Luis Alberto Rosario Camacho, inscritos en el Colegio Dominicano de Abogados bajo las matrículas núms. 5332 y 322-87, con estudio profesional abierto en común en el local 24, primera planta de la calle Mella de la ciudad de Moca,

provincia Espaillat y *ad-hoc* en el estudio de abogados Augusto Robert & Asociados, ubicado en la calle Josefa Brea núm. 210, ensanche Luperón del Distrito Nacional.

Contra la sentencia civil núm. 74/2011, dictada el 29 de abril de 2011, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** Declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia No. 122 de fecha diecinueve (19) de febrero del año 2010, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, por autoridad de la ley y contrario imperio se procede a revocar la sentencia civil No. 122 de fecha diecinueve (19) de febrero del año 2010, en consecuencia declara regular y válida la demanda en nulidad del embargo inmobiliario y nulidad de sentencia de adjudicación intentada por la parte recurrente la compañía P. M. M., Ennekens, S. A., y en consecuencia declara nulo y sin ningún efecto jurídico todo el procedimiento de embargo inmobiliario, trabado a requerimiento de los señores Ángela Catherine Hurst, Kristjan Alle y la Empresa Isla Arenosa del Sur, en perjuicio de la compañía P. M. M., Ennekens, S. A., dentro de las porciones de la parcela No. 192 del Distrito Catastral No. 2 de Gaspar Hernández, con todas sus mejoras consistente en tres porciones que miden: a) una porción de 465 metros cuadrados, amparado en el certificado de título No. 88-303; b) 2,200 metros, amparado con el certificado de título No. 88-303; c) una porción de 3,335 metros cuadrados, amparado con el certificado de título No. 88-303, con todas sus dependencias y anexidades; **TERCERO:** Ordena al Registrador de Títulos del Departamento de Moca, proceder al levantamiento o cancelación del registro de los actos del procedimiento del embargo así como a la sentencia de adjudicación No. 641 de fecha tres (3) de diciembre del año 2007; **CUARTO:** Ordena el desalojo de todas las personas que se encuentre dentro de los márgenes de la parcela No. 192 del Distrito Catastral No. 2 de Gaspar Hernández, consistente en las porciones de: a) una porción de 465 metros cuadrados, amparado con el certificado de título No. 88-303; b) 2,200 metros, amparado con el certificado de título No. 88-303; c) una porción de 3,335 metros cuadrados, amparado con el certificado de título No. 88-303; **SEXTO (sic):** Rechaza la demanda en daños y perjuicios en contra de los señores Ángela Catherine Hurst, Kristjan Alle, la Empresa Isla Arenosa del Sur, guido Luis Perdomo Montalvo, Ángela Baret, Yani Domínguez y Mario José Hurtado Imbert, por las razones expuestas; **SÉPTIMO:** condena a la parte recurrida, Ángela Catherine Hurst, Kristjan Alle y la Empresa Isla Arenosa del Sur, al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Lic. Luis Alberto Rosario Camacho, quien afirma haberlas avanzado en todas sus partes.

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

En el expediente constan como depositados en la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia: **a)** los memoriales de casación de fechas 11 de mayo de 2011 y 2 de junio de 2011, mediante los cuales las partes recurrentes invocan los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** los memoriales de defensa de fechas 23 de mayo de 2011 y 17 de junio de 2011, donde las partes recurridas plantean sus medios de defensa y; **c)** los dictámenes de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fechas 27 de junio y 10 de agosto de 2011, donde expresa: "Dejamos, al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación".

Esta Sala, en fechas 31 de julio y 11 de diciembre de 2013, celebró audiencia para conocer de los indicados recursos 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 las indicadas audiencias solo comparecieron los abogados de las partes recurridas, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

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

Procede referirse en primer término a la solicitud hecha por la parte recurrente, Mario José Hurtado Imbert, mediante instancia depositada en la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia en fecha 25 de noviembre de 2017, en el sentido de que se proceda a la fusión del presente memorial relativo al expediente núm. 2011-2064 con los recursos de casación núms. 2011-2684, 2011-2412, el primero, interpuesto por el señor Mario

José Hurtado Imbert, en fecha 11 de mayo de 2011 y, el segundo, incoado por la razón social, Empresa Arenosa del Sur, S. A., en fecha 2 de junio de 2011, ambos contra la sentencia civil núm. 74/2011, dictada en fecha 29 de abril de 2011, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega.

El examen de los expedientes formados a propósito de los recursos de casación precedentemente indicados, revela, que en estos intervienen las mismas partes involucradas, en ocasión del proceso dirimido por ante la corte *a qua*, que ambos tienen por objeto la misma sentencia que ahora se examina, sin embargo del sistema de Gestión de Expedientes de esta Suprema Corte de Justicia se advierte que el recurso de casación registrado con el núm. 2011-2684, fue declarado perimido por esta jurisdicción de casación, mediante resolución núm. 3935-2019 de fecha 11 de septiembre de 2019, lo que imposibilita su fusión.

Con respecto al expediente núm. 2011-2412 relativo al recurso de casación interpuesto por la entidad Isla Arenosa del Sur, S. A., del examen del indicado expediente como del recurso de casación que nos ocupa, se advierte que entre ellos existe identidad de partes y se impugna la misma decisión, por lo que en beneficio de una mejor y más expedita administración de justicia procede acoger la solicitud de la parte recurrente y fusionar los recursos de casación de que se trata, a fin de que ellos sean solucionados por una misma sentencia.

En ese sentido, en los presentes recursos de casación figuran como partes instanciadas: **i)** Mario José Hurtado Imbert, recurrente, P. M. M., Ennekens, S. A., y Marion Blank Krumscheid, recurridas y; **ii)** Empresa Isla Arenosa del Sur, S. A., recurrente, P. M. M., Ennekens, S. A., y Marion Blank Krumscheid, recurridas.

Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: **a)** que la razón social, Empresa Isla Arenosa del Sur, S. A., y los señores Ángela Catherine Hurst y Kristjan Alle, iniciaron una relación comercial con la entidad P. M. M., Ennekens, S. A., en ocasión de la cual suscribieron contratos de promesas de venta mediante los cuales la última de dichas sociedades comerciales se comprometió a venderle a los primeros inmuebles de su propiedad para construir viviendas; **b)** que debido a un alegado incumplimiento de P. M. M., Ennekens, S. A., la entidad Empresa Isla Arenosa, S. A., y los señores Ángela Catherine Hurst y Kristjan Alle, solicitaron al tribunal de primer grado autorización para trabar medidas conservatorias e inscribir hipoteca judicial provisional sobre los inmuebles propiedad de P. M. M., Ennekens, S. A., pedimento que fue acogido por dicho tribunal, procediendo los solicitantes a inscribir el referido gravamen; **c)** que posteriormente, la entidad Empresa Isla Arenosa, S. A., y los señores Ángela Catherine Hurst y Kristjan Alle, interpusieron una demanda en validez de hipoteca judicial provisional, resolución de contrato, devolución de valores y reparación de daños y perjuicios, contra P. M. M., Ennekens, acción que fue acogida por el tribunal de primera instancia mediante sentencia civil núm. 271-2007-00102 de fecha 14 de febrero de 2007, decisión que a su vez fue recurrida en apelación por la parte demandada, recurso que fue declarado nulo a través del fallo núm. 627-2007-00100, de fecha 19 de diciembre de 2007, adquiriendo dicha decisión el carácter irrevocable de la cosa juzgada.

Igualmente se retiene de la decisión impugnada: **a)** que en virtud de la sentencia civil núm. 627-2007-00100 precitada, la entidad Empresa Isla Arenosa, S. A., y los señores Ángela Catherine Hurst y Kristjan Alle iniciaron un procedimiento de embargo inmobiliario de derecho común sobre los bienes inmuebles gravados con la referida hipoteca, culminando el indicado procedimiento ejecutorio con la venta y adjudicación de los inmuebles embargados a favor del señor Mario José Hurtado Imbert, en su condición de licitador, según consta en sentencia civil núm. 641, de fecha 3 de diciembre de 2007, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat; **b)** que la razón social P. M. M., Ennekens, S. A. y la señora Marion Blank Krumscheid, incoaron una demanda en nulidad de embargo inmobiliario y de sentencia de adjudicación, desalojo ilegal y reparación de daños y perjuicios, contra la Empresa Isla Arenosa, S. A., y los señores Ángela Catherine Hurst y Kristjan Alle, demanda que fue rechazada por el tribunal de primera instancia a través del fallo núm. 122, de fecha 19 de febrero de 2010 y; **c)** que los entonces demandantes recurrieron en apelación la referida decisión, recurso que fue acogido por la alzada, revocando el fallo apelado y acogiendo en cuanto al fondo la demanda original mediante sentencia civil núm. 74/2011, de fecha 29 de abril de 2011, objeto de los presentes recursos de casación.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: “(...) se puede comprobar que la sentencia referida anteriormente en el ordinal tercero dispone: valida la hipoteca judicial provisional y la convierte en definitiva inscrita sobre los derechos de propiedad dentro de la parcela No. 192 del Distrito Catastral No. 2 de Gaspar Hernández, de una porción de terreno de 3,335 metros cuadrados, amparada con el certificado de título No. 88-303, con todas sus dependencias y anexidades; la misma en fecha veintitrés (23) de marzo del año 2007, fue objeto de un recurso de apelación, recurso que por sentencia civil de la Corte de Apelación de Puerto Plata marcada con el No. 627 de fecha diecinueve (19) de diciembre del año 2007, fue declarado inadmisibles y, sentencia según se comprueba por las resoluciones Nos. 4420-2008 y 3571-2009, fue interpuesto el recurso de casación, y también fue incoada una demanda en suspensión de ejecución de la sentencia la cual mediante resolución No. 4420 de fecha primero (1ro.) de diciembre del año 2008, la Suprema Corte de Justicia dispuso: Ordena la suspensión de la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Judicial de Puerto Plata del día diecinueve (19) de diciembre del año 2007”.

El señor, Mario José Hurtado Imbert, recurre la sentencia dictada por la corte *a quo* y en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: **Primero:** Violación a los artículos 1134 y 1165 del Código Civil y contradicción en la motivación de la sentencia impugnada. **Segundo:** Violación a los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil. **Tercero:** Violación del artículo 711 del Código de Procedimiento Civil. **Cuarto:** Violación a los artículos 5, 47, 48 y 49 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

La sociedad comercial, Isla Arenosa del Sur, S. A., recurre la sentencia dictada por la corte *a quo* y en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: **Primero:** Violación a la ley por inobservancia de los artículos 728, 729 y 711 del Código de Procedimiento Civil. **Segundo:** Contradicción e ilogicidad en la motivación de la sentencia. **Tercero:** Violación a los artículos 5, 47, 48 y 49 de la Ley de Registro Inmobiliario (108-05).

A su vez la parte recurrida, P. M. M., Ennekens, S. A., y la señora Marion Blank Krumscheid, solicitan que sea declarado inadmisibles el recurso de casación interpuesto por el actual recurrente, Mario José Hurtado Imbert, sobre el fundamento de que dicho recurso no reúne los requisitos previstos en el artículo 5, párrafo II, letra c) de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, toda vez que la sentencia impugnada no contiene una condenación que sobrepase la cuantía de los 200 salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado de conformidad con lo dispuesto por el indicado texto legal.

El ordinal c) del artículo 5 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, no tiene aplicación en el caso que nos ocupa, toda vez que la misma solo es aplicable cuando la sentencia impugnada contiene condenación o cuando dicho fallo confirme una decisión de primer grado que contenga condenación, lo que no ocurre en la especie.

Además de la disposición legal invocada por la parte recurrida para justificar la inadmisión planteada, fue declarada inconstitucional por el Tribunal Constitucional mediante sentencia núm. TC/0489/15, del 6 de noviembre del 2015, por contravenir el artículo 40.15 de la Constitución de la República Dominicana, en la especie, se trata de un recurso de casación contra la decisión núm. 74/2011 de fecha 29 de abril de 2011, la cual como se ha indicado, no contiene condenación alguna, pues en dicha decisión la corte se limitó a revocar la sentencia de primer grado y a acoger la demanda original en nulidad de la decisión de adjudicación y del embargo en virtud de la cual se dictó, que por tales motivos procede desestimar la inadmisibilidad planteada.

Asimismo la parte recurrida P. M. M., Ennekens, S. A., y la señora Marion Blank Krumscheid, solicitan que sea declarado inadmisibles el recurso de casación interpuesto por la razón social Isla Arenosa del Sur, S. A., por falta de interés de esta última, puesto que se advierte que dicha recurrente fue desinteresada por el señor Mario José Hurtado Imbert, en su calidad de adjudicatario, quien le pagó a la segunda de dichas sociedades comerciales y a los demás embargantes la totalidad del precio de la venta.

Si bien es cierto, que en principio, la sociedad comercial, Empresa Isla Arenosa del Sur, S. A., fue desinteresada por el señor Mario José Hurtado Imbert, en su condición de adjudicatario de los inmuebles embargados, no menos cierto es que el procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata, fue declarado nulo por la corte *a quo*, teniendo dicha nulidad un efecto retroactivo, pues coloca a las partes en las mismas condiciones en que se

encontraban antes del embargo, implicando que el pago efectuado por el adjudicatario, Mario José Hurtado Imbert, a la persigiente Isla Arenosa del Sur, S. A., podría quedar sin causa, en vista de que esta última pudiese verse forzada a devolverle la suma recibida.

Por lo antes expuesto, resulta evidente que la actual recurrente tiene interés en impugnar la sentencia dictada por la corte *a quo*, puesto que además de haber sido parte en la instancia de segundo grado, dicha decisión le causa un perjuicio, elementos que son suficientes para que se configure el interés de la actual recurrente, Isla Arenosa del Sur, S. A., en pretender la anulación del fallo criticado, razón por la cual procede desestimar el medio de inadmisión propuesto por las recurridas, Empresa P. M. M. Ennekens, S. A., y Mario Blank Krumscheid.

Una vez resuelta la fusión y las pretensiones incidentales invocadas por las recurridas, procede ponderar los medios planteados por los recurrentes en sus respectivos recursos de casación, que en ese sentido el señor Mario José Hurtado Imbert en su primer medio alega, en síntesis, que la alzada violó los artículos 1134 y 1165 del Código Civil, al revocar la sentencia de primer grado y acoger la demanda original, sin tomar en consideración lo siguiente: **a)** que no se puede anular un procedimiento de embargo inmobiliario en que los inmuebles embargados han sido adjudicados a un licitador, por ser este último un tercero adquirente de buena fe que no puede ser perjudicado en sus derechos, en virtud de los principios de seguridad jurídica y de legalidad establecidos en la Constitución dominicana, salvo que se demuestre su mala fe, lo que no ocurrió en la especie, puesto que la corte misma estableció que no fue probada la mala fe de dicho recurrente en su condición de adjudicatario y; **b)** que el señor Mario José Hurtado Imbert pagó tanto el 10% exigido en el pliego de condiciones para licitar, así como la totalidad del precio de la adjudicación y el monto correspondiente para la transferencia de los inmuebles a su favor en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).

Con relación al vicio invocado, si bien es verdad que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ha juzgado en ocasiones anteriores y de manera reiterada, que el derecho de propiedad de un tercer adjudicatario adquirente de buena fe y a título oneroso del inmueble embargado no debe ser afectado por la demanda en nulidad de la subasta o del procedimiento del embargo que dio lugar a dicha adjudicación ni por las irregularidades de este, en razón de que la seguridad jurídica impone no solo el reconocimiento de los tribunales de las prerrogativas a que da lugar la culminación de los procesos de embargo en protección de los licitadores-adquirentes, no menos verdad es que la línea jurisprudencial mantenida por esta Sala al respecto sufre una excepción en aquellos casos, como el de la especie, en que la corte *a quo* retuvo que el embargo de que se trata era nulo por haberse trabado en virtud de un título que no era ejecutorio, razonamiento de la alzada que a todas luces es correcto, puesto que admitir lo contrario, sería mantener un embargo justificado en un crédito que no reúne las características de liquidez, certidumbre y exigibilidad, al tenor de lo establecido por los artículos 545 y 551 del Código de Procedimiento Civil y de los artículos 2213 y 2215 del Código Civil.

Siguiendo con la línea argumentativa del párrafo anterior, en el caso que nos ocupa, se advierte que la sentencia núm. 271 que sirvió de sustento al embargo en cuestión, no se trata de una decisión de las que la ley reviste de ejecutoriedad de pleno derecho ni de un fallo dotado de ejecutoriedad provisional por el juez que la dictó, de lo que se advierte que no solo no podía procederse a la venta mediante subasta de los inmuebles embargados, sino que tampoco podía inscribirse el proceso verbal y los demás actos procesales del indicado procedimiento de ejecución forzosa, pues la referida decisión no constituía un título ejecutorio con vocación, en virtud del cual pudiese iniciarse este tipo de embargo, tal y como se ha establecido precedentemente.

En lo que respecta al pago del precio de la adjudicación, del examen de la sentencia criticada se verifica que la corte anuló todo el procedimiento del embargo inmobiliario, decisión que tiene por efecto poner a las partes en el estado que se encontraban antes de iniciarse la referida ejecución forzosa, resultando evidente que las sumas de dinero que el actual recurrente, Mario José Hurtado Imbert, pagó para poder licitar y para adjudicarse los inmuebles embargados deberán serle devueltas por los persigientes y, en caso de que esto no ocurra de manera voluntaria, dicho señor podrá perseguir su devolución a través de las acciones judiciales que la ley dispone a su favor, lo que también aplica para el pago del impuesto por transferencia, caso en el cual el referido adjudicatario deberá agotar el protocolo establecido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) a fin de perseguir la devolución del pago realizado.

De lo antes expuesto se advierte que la corte al estatuir en el sentido en que lo hizo, actuó dentro del ámbito de la legalidad sin incurrir en vulneración alguna de los artículos 1134 y 1165 del Código Civil, invocados por el actual recurrente, Mario José Hurtado Imbert, razón por la cual se desestiman los medios de casación analizados por infundados y carentes de base legal.

En el segundo medio del memorial de casación del señor Mario José Hurtado Imbert y en el primer medio del memorial de la entidad Isla Arenosa del Sur, S. A., reunidos para su examen por su vinculación, dichos recurrentes sostienen, en esencia, que la alzada vulneró los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, al anular el embargo inmobiliario de que se trata, sin tomar en cuenta que los alegatos en que la parte recurrida fundamentó la demanda inicial constituían pretensiones incidentales y relativas al fondo del embargo, que debieron ser propuestas en el curso del indicado procedimiento ejecutorio y dentro de los plazos que los citados textos normativos disponen, lo cual no hicieron los hoy recurridos; que la corte tampoco tomó en consideración que conforme al criterio jurisprudencial de esta Primera Sala ante la presencia de una adjudicación a favor de un tercero de buena fe a los demandantes originales, hoy recurridos, solo les quedaba como acción judicial posible el demandar en reparación de daños y perjuicios, lo que no hicieron.

Con respecto a la alegada violación de los artículos 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, cabe resaltar, que del legajo de documentos que reposan en el expediente en casación, consta el acta de audiencia de la lectura del pliego de condiciones de la que se evidencia que los abogados de la parte embargada, P. M. M. Ennekens, S. A., solicitaron al juez del embargo el sobreseimiento de la venta justificado en la existencia de un recurso de apelación contra la sentencia que sirvió de sustento al embargo, de lo que se verifica que la entonces embargada, P. M. M. Ennekens, S. A., planteó pretensiones incidentales en el curso del embargo a fin de suspender la venta de conformidad con lo dispuesto por los artículos 718, 728 y 729 del Código de Procedimiento Civil, que regulan los incidentes en el proceso del embargo inmobiliario.

En cuanto al alegato de que los recurridos solo disponían de una demanda principal en reparación de daños y perjuicios, si bien es cierto que ha sido criterio de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que hay que proteger al tercero adquirente de buena fe, no menos cierto es que dicha protección no debe constituir un obstáculo para que cuando sea propicio se puedan invocar las causales de nulidad tanto de la sentencia de adjudicación como del embargo mismo, máxime en los casos como el que nos ocupa, en que el tribunal del embargo tenía conocimiento de que la sentencia en que se sustentó dicha ejecución forzosa, carecía de carácter definitivo o inatacable, tal y como se ha indicado en el considerando anterior, lo cual; en primer lugar, obligaba al juez del embargo a sobreseer la venta en cuestión, en razón de que dicha pretensión estaba estrechamente vinculada a la naturaleza del crédito y por ende revestida de una irregularidad de fondo y; en segundo lugar justificaba la interposición de la demanda inicial, puesto que se evidencia que la irregularidad en cuestión se produjo por una falta a cargo del tribunal apoderado del embargo, es que solo es posible perseguir una expropiación forzosa por la vía del embargo inmobiliario en virtud de un título ejecutorio.

Asimismo según resulta de los artículos 1545 del Código Civil y 551, antes mencionado, del Código de Procedimiento Civil, así como de los artículos 114 al 118 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, de no existir un título ejecutorio corresponde al juez ejercer la facultad de sobreseimiento que reglamenta el artículo 2215 del Código Civil, precitado; que en ese sentido, conviene retener que en el ámbito de legalidad si se formula un juicio de ponderación entre la figura de adquirente de buena fe y una situación procesal de nulidad, ambas tienen efectividad jurídica, pero sin embargo cuando existe una causal de nulidad en ocasión de la contestación planteada, podría ser obstáculo para su examen el que exista un licitador que se haya adjudicado, quien a pesar de ser un adquirente presumido de buena fe, no puede recibir garantía más allá de lo que el legislador prevé, puesto que, en principio, está llamado a soportar los riesgos propios de las acciones que la ley reglamenta en contra de una sentencia de adjudicación, como lo son la vía recursoria y acción en nulidad.

Que de lo antes expuesto se verifica que la corte al estatuir en la forma en que lo hizo no incurrió en la violación denunciada por los actuales recurrentes, Mario José Hurtado Imbert e Isla Arenosa del Sur, S. A., motivo por el cual procede desestimar los medios de casación analizados por infundados y carentes de base legal.

Por otro lado, en su segundo medio de casación la razón social Isla Arenosa del Sur, S. A., aduce, en suma, que la alzada incurrió en los vicios de ilogicidad y contradicción de motivos, al sostener; por un lado, que al tenor del artículo 2215 del Código Civil, es posible embargar en virtud de una sentencia provisional, definitiva o provista de ejecutoriedad y; por otro lado, establecer que procedía ordenar el levantamiento del embargo, puesto que se realizó en virtud de un título que no era ejecutorio, pues no había adquirido el carácter irrevocable de la cosa juzgada.

Con relación a los vicios de ilogicidad y contradicción invocados, del estudio del fallo criticado se advierte que la alzada estableció que puede iniciarse un embargo inmobiliario en virtud de una sentencia que no ha adquirido el carácter irrevocable de la cosa juzgada, pero que no es posible proceder a la venta de los inmuebles embargados hasta tanto la referida decisión no adquiera el citado carácter, al tenor de lo dispuesto por el artículo 2215 del Código Civil, no advirtiendo esta Primera Sala ilogicidad y contradicción alguna en las motivaciones de la corte *a quo*, puesto que dicho vicio supone la existencia de una real incompatibilidad entre las motivaciones de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo (...) y que esa contradicción sea tal de naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su control”, lo que no ocurre en la especie, motivo por el cual procede desestimar el medio examinado por infundado.

Por otra parte, en su tercer medio de casación el recurrente, Mario José Hurtado Imbert, alega, en esencia, que la corte *a quo* vulneró el artículo 711 del Código de Procedimiento Civil, al no tomar en consideración que la demanda inicial solo procede en aquellos casos en que el demandante pruebe algún vicio en la recepción de las pujas o cuando el persigiente resulte adjudicatario de los bienes embargados, valiéndose de maniobras tales como dádivas, promesas o amenazas, lo cual no ocurrió en la especie, en razón de que el adjudicatario fue un licitador, adquirente de buena fe, según afirmó la propia corte *a quo*.

Sobre el punto que se examina la corte razonó lo siguiente: “que en el caso de la especie, los actuales recurrentes en el procedimiento de la ejecución en la etapa de la lectura del pliego de condiciones por la misma causa presentaron conclusiones en sobreseimiento, y es criterio de la corte que dicha solicitud constituye una causa seria y grave para que se dispusiera el sobreseimiento solicitado, por estar vinculado a la naturaleza del crédito y por ende estar revestida de irregularidad de fondo; que el embargo inmobiliario no es una verdadera instancia, simplemente constituye un procedimiento, esto así por la sucesión de actos procesales y plazos fatales que implican su realización y cuyo desarrollo es vigilado y supervisado por un tribunal, siendo el título ejecutorio la base fundamental del inicio de este procedimiento, que en la especie ha quedado establecido que se cometió un vicio de fondo al procederse a la venta por subasta con una sentencia no definitiva o inatacable (...)”.

Con relación al argumento de que la corte no tomó en cuenta que mediante la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación solo es posible objetar el procedimiento de la venta, si bien es cierto que la interposición de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación solo procede para cuestionar lo relativo al procedimiento de la venta, tal y como aduce la parte recurrente, no menos cierto es que, en la especie, conforme se ha indicado anteriormente, al juez del embargo le fue advertido el hecho de que el embargo se trabó en ausencia de un título ejecutorio, circunstancia que, según se lleva dicho, obligaba al juez del embargo a sobreseer la venta y que además hacían procedente la demanda inicial, sobre todo, cuando de la decisión de primer grado, la cual fue valorada por la alzada y reposa en el expediente ante esta jurisdicción de casación, se evidencia que existía una tercera persona con derechos registrados dentro del ámbito de la parcela sobre la que se practicó el embargo, la cual no se evidencia haya sido puesta en causa en el embargo en cuestión, situación que permitía interponer la demanda inicial, no obstante dicha acción no estuviese justificada en las disposiciones del artículo 711 del Código de Procedimiento Civil, pues la violación al aludido texto normativo no es la única causal que da lugar a la nulidad de la sentencia de adjudicación; que en consecuencia, la corte *a quo* al fallar como lo hizo, juzgó dentro del ámbito de la legalidad, sin incurrir en la violación invocada, por lo tanto procede desestimar el medio de casación analizado por infundado.

Que en el tercer medio del memorial de casación de Isla Arenosa del Sur, S. A., y cuarto medio del memorial del señor Mario José Hurtado Imbert, reunidos para su ponderación por su vinculación, los actuales recurrentes alegan, en síntesis, que la corte violó los artículos 5, 47, 48 y 49 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario,

al ordenar el levantamiento o cancelación de los registros de los actos del procedimiento del embargo, así como la sentencia de adjudicación núm. 641 de fecha 3 de diciembre de 2007, sin tomar en cuenta que no podía ordenar la cancelación de registros que ya no existían, puesto que una vez se produjo la adjudicación en cuestión dicho embargo quedó purgado; que además la alzada vulneró los aludidos textos legales, al cancelar derechos registrados a favor del señor Mario José Hurtado Imbert, lo cual es competencia exclusiva de la jurisdicción inmobiliaria

Respecto al agravio denunciado por los actuales recurrentes, cabe resaltar, que el Párrafo I del artículo 3 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, aplicable al caso, dispone claramente que: “Los embargos inmobiliarios, y los mandamientos de pagos tendentes a esos fines son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la Jurisdicción Inmobiliaria, aun cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aun cuando dicho inmueble esté en proceso de saneamiento”, de cuya texto normativo se infiere que toda demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, aún cuando los inmuebles embargados sean registrados y cuando los mismos se hayan transferido al adjudicatario, es de la competencia de la jurisdicción ordinaria o de derecho común, por lo tanto, los jueces del fondo al conocer de la acción inicial actuaron dentro del marco de la legalidad sin incurrir en las violaciones denunciadas por la parte recurrente, razón por la cual procede desestimar los medios que se examinan por infundados y carentes de base legal.

Finalmente de las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada, ponen de relieve que la corte *a qua* realizó una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede rechazar los recursos de casación examinados.

Por otro lado, procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo, por haber sucumbido ambas partes en algún punto de sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del numeral 3 del artículo 65 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953 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, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08; artículos 141, 711, 545, 551, 178, 728 y 719 del Código de Procedimiento Civil, artículo 2215 del Código Civil y, artículos 3, 5, 47, 48 y 49 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

#### **FALLA:**

**ÚNICO:** RECHAZA los recursos de casación interpuestos por Mario José Hurtado Imbert y la entidad Isla Arenosa del Sur, S. A., contra la sentencia civil núm. 74/2011, fecha 29 de abril de 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, por las razones antes expuestas.

(Firmados) Pilar Jiménez Ortiz- Justiniano Montero Montero- Samuel Arias Arzeno- Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada. El Mag. Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia.