PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SENTENCIA DEL 16 DE MARZO DE 2022, NÚM. SCJ-PS-22-0817

Sentencia impugnada:Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís, del 13 de noviembre de 2018.

Materia:Civil.

Recurrentes:Marítima Dominicana, S.A.S. y compartes.

Abogados:Dres. Ángel Ramos Brusiloff, Bolívar R. Maldonado Gil y Alejandro J. Ruiz Mejía.

Recurridos:AIC International Investments Limited y compartes.

Abogados:Licdos. Marco Peña Rodríguez, Julio A. Canó Roldán, Licdas. Rosa E. Díaz Abreu, Marlene Pérez Tremols, Kamily M. Castro Mendoza y Alba Palomera Fort.

Juez ponente:Mag. 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 magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Vanessa Acosta Peralta 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 16 de marzo de 2022, año 179.° de la Independencia y año 159.° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por: A) Marítima Dominicana, S.A.S., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC 1-01-02960-9, con su domicilio y asiento social en la ADD1 [redacted] legalmente representada por su gerente legal, PER1 dominicano,

mayor de edad, casado, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. CED1 domiciliado y residente en esta ciudad; B) Agentes y Estibadores Portuarios, S.R.L., (AGEPORT), compañía constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República, RNC 1-01-19498-7, con su domicilio y asiento social ubicado en la ADD2 representada por PER2 de generales antes descritas; C) Agencia Marítima y Comercial, S.R.L. (AMARIT), entidad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC. 1-01-00026-2, con su domicilio y asiento social ubicado en la ADD3 de esta ciudad, legalmente representada por su apoderado legal PER3 dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. O1 O2 domiciliado y residente en esta ciudad; D) Marine Express, entidad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de Puerto Rico legalmente representada por PER4 dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número CED2 domiciliada y residente en esta ciudad; quienes tienen como abogados apoderados especiales a los Dres. Ángel Ramos Brusiloff, Bolívar R. Maldonado Gil y Alejandro J. Ruiz portadores de las cédulas de identidad y electoral números CED3 CED4 y CED5 con estudio profesional abierto en la ADD4 de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, A) AIC International Investments Limited, compañía organizada bajo las provisiones del Acta de Compañías Internacionales de Negocios (International Business Companies Act) 1991 de Barbados, con domicilio en la ADD5 de esta ciudad, debidamente representada por PER6 trinitense, titular del pasaporte núm. PLA1 domiciliado y residente en esta ciudad; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Marco Peña Rodríguez, Rosa E. Díaz Abreu, Julio A. Canó Roldán, Marlene Pérez Tremols, Kamily M. Castro Mendoza y Alba Palomera Fort, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. CED6 CED7 CED8 CED9 CED10 y CED11 respectivamente, con estudio profesional abierto en la ADD6 de esta ciudad; B) Gulligan Development y C) Metro Country Club, S.A., ambas entidades comerciales domiciliadas en la ADD7 de esta ciudad, quienes no comparecieron por ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia núm. 1495-2018-SSEN-00433, dictada el 13 de noviembre de 2018, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: PRONUNCIA el defecto por falta de concluir contra la razón social Metro Country Club, S.A. SEGUNDO; RECHAZA la presente demanda incidental en sobreseimiento de venta en pública subasta por litis sobre derechos registrados incoada por MARÍTIMA DOMINICANA, S.A.S., AGENTES Y ESTIBADORES PORTUARIOS, S.R.L., (AGEPORT), AGENCIA MARÍTIMA COMERCIAL, S.A.S., Y MARINE EXPRESS, INC., EN CONTRA DE METRO COUNTRY CLUB, S.A. Y AIC INTERNATIONAL INVESTMENTS LIMITED, notificada mediante acto número 475/2018, de fecha 01/11/2018, de la ministerial Haydee E. Vargas Castillo, alguacil de estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; respecto del procedimiento de embargo inmobiliario iniciado a persecución de la razón social AIC International Investments Limited en contra de Metro Country Club, S.A. y Gulligan Development Corporation sobre los inmuebles descritos con la matrícula NSS1 referente a las unidades funcionales números 308, 904, 1502 y 1503 proyecto Las Olas By Metro; conforme los motivos expuestos. TERCERO; COMPENSA las costas. CUARTO: Vale notificación para las partes y comisiona a la ministerial Carmen Yulissa Hirjuo Soto, de

estrados de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, para la notificación de la parte que ha incurrido en defecto de la presente decisión.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados los siguientes documentos: 1) el memorial de casación de fecha 23 de noviembre de 2018, depositado por la parte recurrente; 2) el memorial de defensa de fecha 14 de diciembre de 2018, donde la correcurrida, AIC International Investments Limited, invoca sus medios de defensa; 3) la resolución núm. 00012/2020, dictada por esta Sala el 29 de enero de 2020 mediante la cual declara el defecto de Gulligan Development y Metro Country Club, S.A., y 4) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 20 de agosto de 2020 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 17 de noviembre de 2021, 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 las recurrentes y la corecurrida AIC International Investments Limited, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como recurrentes, Marítima Dominicana, S.A.S., Agentes y Estibadores Portuarios, S.R.L., (AGEPORT), Marine Express Inc., y Agencia Marítima Comercial SAS, y como recurridas, AIC International Investments, LTD, Gulligan Development Inc., y Metro Country Club, S.A.; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: a) que la sociedad comercial Metro Country Club, S.A., y Gullingan Development, en calidad de deudoras de la compañía AIC Internacional LTD, consintieron a favor de esta última una hipoteca convencional en primer rango mediante acto bajo firma privada de fecha 6 de noviembre de 2009 e inscrita ante el Registrador de títulos el 11 de noviembre de 2009, por la suma de treinta y cinco millones de dólares (US$35,000,000.00) -aumentada mediante adendum al contrato original- sobre la parcela núm. 211-Ref-E del Distrito Catastral 6/1, con una extensión superficial de 14,200 metros cuadrados, ubicada en los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, amparado con el certificado de títulos matrícula núm. 2100006440, expedido por el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís en fecha 25 de septiembre de 2008, b) que en el indicado inmueble se construyó un proyecto de apartamentos denominado “Condominio Las Olas By Metro”, de los cuales Metro Country Club, S.A., transfirió el derecho de propiedad de las unidades funcionales 308, 904, 1502 a favor de las hoy recurrentes, mediante sendos contratos de permuta y promesa de venta mediante contratos suscritos en el año 2012; c) en fecha 14 de diciembre de 2012, Metro Country Club, y Gulligan Development Corporation., suscribieron un contrato de cesión de crédito a favor de AIC Intemational Investments Limited en el que le cedieron sus derechos como gestores y vendedores del proyecto Las Olas by Metro frente a los adquirientes de las unidades funcionales, entre ellos, Marítima Dominicana, S.A.S., Agentes y Estibadores Portuarios, S.R.L., (AGEPORT), Marine Express Inc., y Agencia Marítima Comercial SAS, a quienes se notificó dicha cesión de crédito, señalándoles que se le había cedido a la acreedora todos los derechos sobre la opción a compra y compraventa definitiva correspondiente a los apartamentos 308, 904, 1502 PLA5 que Metro Country Club, S.A., continuaría como la persona responsable del proyecto; d) que a raíz de la constitución del régimen de condominio fue solicitado al Registro de Título mediante el documento denominado “declaración de prorrateo de deuda con garantía hipotecaria” y su addendum de fecha 8 de febrero de 2016, que el monto de la hipoteca

inicial fuera distribuido entre las unidades resultantes, en virtud de lo cual fueron emitidas las certificaciones de registro de acreedor a favor de AIC International Investments, LTD., sobre las unidades funcionales 308, 904, 1502 PLA6 Condominio Las Olas by Metro; e) Marítima Dominicana, S.A.S., Agentes y Estibadores Portuarios, S.R.L., (AGEPORT), Marine Express Inc., y Agencia Marítima Comercial SAS iniciaron una litis sobre derechos registrados contra AIC International Investments, LTD., Metro Country Club, S.A., y Gullingan Development., con relación a las unidades funcionales 308, 904, 1502 y 1503, entre otras, del condominio "Las Olas by Metro", con el objetivo de que se declarara la validez de los contratos de promesa de venta suscritos a su favor y se registrara el derecho de propiedad a su favor.

2) En el contenido de la sentencia impugnada y el de los documentos referidos en ella también se verifica que: a) AIC International Investments, LTD, inició un procedimiento de embargo inmobiliario especial, regulado por la Ley núm. 189-11, en perjuicio de Metro Country Club, S.A., y Gulligan Development Corporation, sobre las mencionadas unidades funcionales 308, 904, 1502 y 1503, mediante la notificación del mandamiento de pago correspondiente tanto a sus deudoras como a las hoy recurrentes, Marítima Dominicana, S.A.S., Agentes y Estibadores Portuarios, S.R.L., (AGEPORT), Marine Express Inc., y Agencia Marítima Comercial SAS; b) las actuales recurrentes, actuando en calidad de adquirientes de las unidades funcionales embargadas, interpusieron una demanda incidental en sobreseimiento de venta en pública subasta contra AIC Investments LTD, en la que pusieron en causa a los embargados, Metro Country Club, S.A., y Gulligan Development Corporation con el objetivo de que se suspendiera el procedimiento hasta tanto se juzgara en forma definitiva la litis sobre derechos registrados interpuesta por ellas ante la jurisdicción inmobiliaria; c) la referida acción fue rechazada por el tribunal apoderado del embargo mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

3) La sentencia recurrida se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

"... La parte demandante pretende se sobresea el presente procedimiento de embargo inmobiliario iniciado por la parte ahora demandada sobre los inmuebles descritos con la matrícula NSS1 referente a las de las unidades funcionales números 308, 904, 1502 y 1503 del proyecto Las Olas By Metro, indicando que la suerte de esta demanda está supeditada a una litis sobre terrenos registrados que ha incoado. 20. La parte demandada solicitó el rechazo, indicando que la litis en la que sustenta el reclamo de sobreseimiento adolece de fundamentos jurídicos que puedan provocar algún resultado que afecte el proceso, que no pueden los demandantes pretender desconocer la inscripción y que el inmueble se ha visto afectado de la hipoteca desde el año 2009 y puede AIC iniciar la persecución sin importar en manos de quien se encuentre el inmueble. 21. Que reposa en el expediente, constancia de la instancia contentiva de la instancia de depósito de litis sobre derechos registrados para validez de promesa de venta, presentada en fecha 09/09/2018, por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís incoada por Marine Express, Agencia Marítima Comercial, C. Por A., E.T. Heinsen, C. por A., Red Coral International Solutions, S.A., Marítima Dominicana, C.A., PER7 y PER8 en contra de Metro Country Club, S.A., AIC International Investment Limited y Gulligan Development Corp.; de la cual se verifica que tal como indicó la parte demandante presentó la referida instancia y la misma fue notificada mediante el acto número 0711-2018, de fecha 14/09/2018, del ministerial Luís Manuel Brito García, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo. 22. Según Sentencia de fecha 21/12/2011, dictada por la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, emitió el criterio: "que, ciertamente, en determinados casos, en materia de procedimiento de embargo inmobiliario los jueces están obligados a sobreseer las persecuciones, en situaciones tales como: cuando las vías de ejecución están suspendidas por la ley; caso de muerte del embargado (artículos 877 del Código Civil y 571 del Código de Comercio); si se ha producido la quiebra o la liquidación judicial del deudor pronunciada después

de comenzadas las persecuciones; cuando el embargado ha obtenido, antes del embargo, un plazo de gracia (artículo 1244 del Código Civil); si el título que sirve de base a las persecuciones, o un acto esencial del procedimiento, es objeto de una querella por falso principal (artículo 1319 del Código Civil); en los casos de demanda en resolución hecha por el vendedor no pagado y los previstos en el artículo 717 del Código de Procedimiento Civil; cuando el deudor ha hecho ofertas reales seguidas de consignación; en caso de expropiación total del inmueble embargado y de la muerte del abogado del persiguiente; y también en caso de trabas u obstáculos que impidan la subasta." 23. Que conforme al criterio indicado anteriormente esgrimido por la Suprema Corte de Justicia, el cual comparte este Tribunal y aplica al caso de la especie, se puede apreciar que fuera de esos casos, las causales de sobreseimiento deberán ser examinadas y por ende, no son obligatorias, lo que significa que de pleno derecho, no es obligatorio sobreseer el presente procedimiento de embargo inmobiliario por dicho motivo, toda vez que si bien la referida demanda fue iniciada por la parte ahora demandante, no se aprecian motivos fundados para acoger su petición, máxime cuando los derechos que indica la parte demandante invoca no se encuentran registrados y fue interpuesta la referida demanda con posterioridad a iniciar el procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata; además de que, tal como arguye la parte demandada y es sabido que no hay registros ni derechos ocultos en los inmuebles registrados a la luz de lo dispuesto en el artículo 89 párrafo II de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario; y eso no afecta la acreencia ya registrada que puede ser perseguida por tratarse de una acción real..."

4) Las recurrentes pretenden la casación total y con envío de la sentencia impugnada y en apoyo a sus pretensiones invocan los siguientes medios de casación: primero: desnaturalización de los hechos, contradicción de motivos, no ponderación de documentos; segundo: falta de base legal.

5) En el desarrollo de sus dos medios de casación, reunidos por su estrecha vinculación, las recurrentes alegan, en síntesis, que el tribunal a quo incurrió en contradicción de motivos porque les reconoció la calidad a las recurrentes para interponer su demanda en su condición de adquirientes de las unidades funcionales embargadas pero rechazó su demanda en sobreseimiento en cuanto al fondo por considerar que ellas no eran titulares de un derecho registrado sobre los aludidos inmuebles; dicho tribunal incurrió en falta de base legal porque se limitó a establecer que la litis sobre derechos registrados interpuesta por las recurrentes no constituía una causa de sobreseimiento obligatorio sin valorar la pertinencia y seriedad de dicha demanda así como su influencia sobre la ejecución inmobiliaria de que se trata.

6) La correcurrida, AIC International Investments, pretende que sea rechazado el presente recurso y en apoyo a sus pretensiones alega, en síntesis, que el tribunal a quo no incurrió en ninguna contradicción al admitir la calidad de las recurrentes para interponer la demanda incidental de que se trata y luego rechazarla por considerar que la litis sobre derechos registrados en la que las recurrentes simplemente requerían que se transfiriera la propiedad de los inmuebles embargados a su nombre no ejercería ninguna influencia sobre la ejecución inmobiliaria de que se trata puesto que estaba sustentada en un derecho real que habilitaba a la acreedora a perseguir dichos inmuebles sin importar en manos de quien estén; que el tribunal a quo sustentó su decisión en el carácter no obligatorio del sobreseimiento requerido y en la falta de influencia de la litis invocada sobre la suerte de la ejecución inmobiliaria toda vez que la hipoteca inscrita a favor de la persiguiente data del 11 de noviembre del 2009 por lo que no podía ser desconocida por las adquirientes y además, en que dicha hipoteca era oponible a las recurrentes independientemente de que la jurisdicción inmobiliaria transfiriera la propiedad de dichos inmuebles a su favor, de lo que se desprende que la aludida jurisdicción no incurrió en ninguna falta de base legal.

7) Ha sido juzgado que para que el vicio de contradicción de motivos quede caracterizado es necesario que exista una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones presuntamente contradictorias, fueran estas de hecho o de derecho, o entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia; y, además, que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia suplir esa motivación con otros argumentos, tomando como base las comprobaciones de hecho que figuran en la sentencia impugnada, de forma tal que se aniquilen entre sí y se produzca una carencia de motivos.

8) En la sentencia impugnada consta que la actual recurrida planteó al tribunal a quo un medio de inadmisión por falta de calidad de las demandantes debido a que ellas no tenían ningún derecho de propiedad registrado a su favor sobre los inmuebles embargados ni se encontraban en ninguna de las categorías de personas habilitadas por los artículos 157 y 168 de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo Hipotecario y Fideicomiso, el cual fue rechazado por dicho tribunal por considerar que: "Ciertamente el texto legal antes indicado no establece entre las personas que habilita para intervenir en el procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata, a aquellas personas que tengan una promesa u opción a compra están habilitados; sin embargo, de la documentación aportada se puede constatar que la misma parte persiguiente fue quien habilitó a la parte demandante en el presente incidente de embargo, reconociéndole de algún modo, con la notificación del mandamiento de pago, aviso y advertencia de la venta en pública subasta de los referidos inmuebles, pues la simple lógica indica que si se le reconoce cierto derecho a una parte como para notificarle todos los actos de un embargo, aunque no figure inscrita como acreedor ni sea en principio, la persona embargada, se está consciente de que esa parte puede, si entiende le perjudica la ejecución en curso, accionar en contra de la misma de la forma que entienda pertinente para el reclamo de sus pretensiones; siendo esa forma en este caso, mediante demandas incidentales conforme el procedimiento de embargo que se sigue; razón por lo cual, entendiendo la calidad el poder en virtud del cual una persona ejerce una acción en Justicia o el título con que una parte figura en el procedimiento".

9) También consta que para rechazar en cuanto al fondo, la demanda en sobreseimiento interpuesta por las actuales recurrentes la juez a qua expresó que: "no es obligatorio sobreseer el presente procedimiento de embargo inmobiliario por dicho motivo, toda vez que si bien la referida demanda fue iniciada por la parte ahora demandante, no se aprecian motivos fundados para acoger su petición, máxime cuando los derechos que indica la parte demandante invoca no se encuentran registrados y fue interpuesta la referida demanda con posterioridad a iniciar el procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata; además de que, tal como arguye la parte demandada y es sabido que no hay registros ni derechos ocultos en los inmuebles registrados a la luz de lo dispuesto en el artículo 89 párrafo II de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario; y eso no afecta la acreencia ya registrada que puede ser perseguida por tratarse de una acción real".

10) De los motivos transcritos anteriormente se constata que el tribunal a quo rechazó la inadmisión por falta de calidad propuesta por la persiguiente por considerar que ella misma fue quien le dio participación y puso en causa a las demandantes incidentales en el procedimiento de embargo inmobiliario al notificarles todos los actos del procedimiento, en su condición de adquirientes de las unidades funcionales embargadas por lo que no podía a la vez, desconocer su calidad para defender sus intereses ante el juez apoderado pero rechazó su demanda en cuanto al fondo, sin desconocer su calidad, por considerar que no se trataba de un caso de sobreseimiento obligatorio y que, a su juicio, la litis sobre derechos registrados en que se fundamenta dicha demanda no ejercía ninguna influencia sobre el procedimiento de embargo, toda vez que mediante la misma se pretendía obtener el registro del derecho de propiedad adquirido, lo cual no impedía a la acreedora la persecución de los inmuebles en virtud del derecho real previamente registrado a su favor.

11) En esa virtud y contrario a lo alegado por las recurrentes, esta jurisdicción no advierte que el tribunal a quo haya incurrido en ninguna contradicción, toda vez que el reconocimiento de la calidad que habilita a una persona del derecho para ejercer una acción, como presupuesto procesal, no conlleva necesariamente, que dicha acción sea procedente, incluso si esta calidad está estrechamente vinculada a ciertos aspectos de fondo, como sucede en la especie debido a la relevancia que tiene en esta materia el registro de los derechos reales sobre los inmuebles objeto de expropiación.

12) Con relación al sobreseimiento del embargo inmobiliario, es preciso puntualizar que, 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 persiguiente (art. 157 Ley 6186 PLA7 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.

13) 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.

14) 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 persiguiente como la acreencia de todos los acreedores inscritos y que se haya demandado la validez con anterioridad 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 persiguiente, hasta que un nuevo abogado se haya constituido sin mayores formalidades.

15) 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).

16) En todos estos casos, por regla, el juez no puede rehusar el sobreseimiento que le es solicitado; solo tiene 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.

17) 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. 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 ejecutorio; 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.

18) 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.

19) En la especie, el sobreseimiento solicitado al juez del embargo y rehusado por este, se fundamentó en la interposición de una litis sobre derechos registrados mediante la cual las demandantes incidentales pretendían

que se reconociera y registrada el derecho de propiedad adquirido contractualmente por ellas sobre las unidades funcionales objeto del embargo; por lo tanto, es evidente que en este caso, no se trata de un sobreseimiento del tipo obligatorio ya que no se inscribe dentro de la enumeración de casos en que la ley impone dicho sobreseimiento conforme al criterio jurisprudencial citado en los párrafos anteriores; además, conforme también ha sido juzgado la existencia de una litis sobre derechos registrados como la de la especie solo confiere a su titular un derecho meramente eventual que solo puede verificarse en forma concreta y actual una vez esta haya sido juzgada en forma definitiva y solo constituye una causa de sobreseimiento meramente facultativo.

20) En ese sentido, los motivos de la sentencia impugnada ponen de manifiesto que la juez a qua, actuando en el ejercicio de sus potestades soberanas de apreciación de los hechos, rechazó el aludido sobreseimiento requerido por considerar que la litis sobre derechos registrados en que sustentó dicha pretensión carecía de influencia alguna sobre la suerte del procedimiento de embargo, toda vez que tenía por objeto el registro del derecho de propiedad contractualmente adquirido por las demandantes lo cual no impedía a la acreedora la persecución de los inmuebles en virtud del derecho real previamente registrado a su favor, por lo que a juicio de esta Corte de Casación, la decisión adoptada por la alzada se ajusta al marco de la legalidad, puesto que conforme al artículo 2166 del Código Civil "Los acreedores que tienen privilegios o hipotecas inscritas sobre un inmueble tienen siempre acción sobre este, cualquiera que sea su duelo, para que se les coloque y pague, según el orden de sus créditos o inscripciones".

21) Además, en un caso similar al de la especie esta jurisdicción estableció el criterio que se reitera en esta ocasión en el sentido de que: "En lo que concierne a la contestación que nos ocupa se trata de terceras personas que han impulsado un litigio sobre terreno registrado por considerarse propietarios de 3 de los apartamentos que forman parte del objeto de la ejecución, sobre la base de un contrato de permuta en virtud de los cuales se le transfirió la propiedad. Al tratarse en la especie de un sobreseimiento de tipo facultativo, el cual quedaba sometido a la soberana apreciación del juzgador su procedencia, pues conforme estableció el tribunal a quo en virtud de las disposiciones del artículo 2114 del Código Civil, la hipoteca es un derecho real sobre los inmuebles que están afectados al cumplimiento de una obligación que por su naturaleza indivisible subsiste por entero sobre todos los inmuebles gravados y los siguen en cualesquiera manos a que pasen; que, igualmente, el artículo 2166 del mismo Código dispone que los acreedores que tienen privilegios o hipotecas inscritas sobre un inmueble, tienen siempre acción sobre éste, cualquiera que sea su dueño, para que se les coloque y pague, según el orden de sus créditos o inscripciones. En la especie conforme fue establecido el embargante tenía una hipoteca convencional inscrita en primer rango sobre los inmuebles objeto de la litis. Ha sido juzgado por esta Sala que en el ámbito procesal el acreedor hipotecario se encuentra investido de un derecho de preferencia y de persecución en tanto que titular de un derecho real accesorio; que es oponible a todo el mundo, incluyendo a terceros detentadores, quienes sufrirían las consecuencias del ejercicio de la ejecución hipotecaria. Por consiguiente, al determinar la jurisdicción a qua que las causas invocadas por el hoy recurrente no ameritaba que fuese ordenado el sobreseimiento del embargo, decidió correctamente en derecho, en tanto cuanto los efectos de transferir el derecho de propiedad que surten los contratos de permutas sobre 3 de los apartamentos en nada incidiría, respecto a la suerte y perspectiva de la adjudicación, en razón de que si fuese acogida el derecho de la parte ejecutante se mantendría incólume puesto que en nada trasgrediría en la expropiación, es decir no surtiría ninguna alteración de incidencia en la continuidad del proceso de embargo inmobiliario."

22) Finalmente, la revisión integral de la sentencia impugnada revela que la corte a qua dotó su decisión de motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y permiten comprobar que en la especie se hizo una correcta aplicación del derecho, por lo que procede desestimar los medios de casación examinados y

rechazar el presente recurso de casación.

23) En virtud del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas por haber sucumbido en sus pretensiones, con distracción a favor de los abogados de la parte recurrida que han hecho la afirmación de lugar.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República, los artículos 1, 4, 2, 5, 6, 11, 13, 15 y 65, 66 y 67 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08; 2114 PLA8 Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Marítima Dominicana, S.A.S., Agentes Estibadores y Portuarios, S.R.L., Marine Express Inc., y Agencia Marítima Comercial SAS contra la sentencia núm. 1495-2018-SSEN-00433, dictada el 13 de noviembre de 2018, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a Marítima Dominicana, S.A.S., Agentes Estibadores y Portuarios, S.R.L., Marine Express Inc., y Agencia Marítima Comercial SAS, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de Marco Peña Rodríguez, Rosa E. Díaz Abreu, Julio A. Roldán, Marlene Pérez Tremols, Kamily M. Castro Mendoza y Alba Palomera Fort, abogados de la parte gananciosa, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Vanessa Acosta Peralta y 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.

César José García Lucas, Secretario general

www.poderjudici