
ASPECTOS PRACTICOS DEL EMBARGO INMOBILIARIO

AMERICO MORETA CASTILLO: Nació en Santo Domingo, el 19 de noviembre de 1956. Licenciado en Derecho, Summa Cum Laude, en la Universidad Pedro Henríquez Ureña (UNPHU). Ha sido consultor de instituciones bancarias en la República Dominicana. Fue Director de la Escuela de Derecho de la Universidad Nacional Pedro Henríquez Ureña (UNPHU). Actualmente es profesor Consultor Ad vítam de la Facultad Ciencias Jurídicas de dicha universidad. Es profesor titular de las cátedras de Derecho Bancario en la Maestría en Derecho Económico de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM), tanto en Santiago de los Caballeros como en el Recinto Santo Tomás de Aquino y de Derecho Sucesoral, en este último recinto; así como también de Derecho Bancario en el Diplomado de Derecho Empresarial de la Universidad Autónoma de Santo Domingo (UASD). Miembro de la Academia Dominicana de la Historia y Miembro de Numero del Instituto Dominicano de Genealogía, autor de Obras de Derecho y de temas Históricos. Domina los idiomas: Español, Francés e Inglés. Es Notario Público; Miembro del Colegio de Notarios y del Colegio de Abogados de la República Dominicana, así como de la Junta Directiva de la Sección Dominicana del Instituto Internacional de Derecho de Expresión Francesa (I.D.E.F.); Miembro de la Junta Directiva del Consejo de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio y Producción del Distrito Nacional y Miembro de la Comisión Oficial de Revisión y Actualización del Código de Comercio de la República Dominicana Américo Moreta es actual Consultor Jurídico de la Junta Central Electoral, desde el 23 de mayo de 1995.

ASPECTOS PRACTICOS DEL EMBARGO INMOBILIARIO

INTRODUCCION

por Américo Moreta Castillo

(Conferencia pronunciada en el Salón Apec de la Cultura, Universidad Apec, Coloquios Jurídicos de la Oficina Kaplan, Russin & Heredia Bonetti el 30 de septiembre de 1993)
La Importancia del Tema

Referimos al Embargo Inmobiliario en la República Dominicana, es fijar nuestra atención sobre el más importante de los procedimientos ejecutorios, casi nunca suficientemente profundizado en las universidades, y con el cual los abogados tienen que lidiar haciendo acopio de habilidades prácticas, de conceptos conocidos y de autodidactismo.

Así como en la época de redacción de los Códigos Napoleónicos se consideraba como los bienes más estimables a los inmuebles aquel axioma jurídico parece no haber perdido vigencia, pues ya sea defendiendo la propiedad que será ejecutada o defendiendo el crédito que hay que recuperar, los asuntos más importantes que se ven en el ejercicio de la profesión pueden tener relación con las ejecuciones inmobiliarias.

Ya sea a través de Asociaciones de Ahorros y Préstamos o de la Banca Hipotecaria de la Construcción hemos observado el desarrollo de esta Vía de Ejecución de cuyos detalles prácticos vamos a tratar de hacer breves comentarios en este atardecer septembrino.

Hemos advertido que lo que otrora fue un procedimiento hasta cierto punto seguro e implacable, actualmente es una cantera para los más diversos incidentes atentándose contra quienes han confiado en la garantía hipotecaria como vehículo eficaz para invertir.

La proliferación de expedientes en nuestros tribunales y la demora en los fallos conforman factores que juntos al incidentalismo procesar, generalmente sin fundamento, advierten que dentro del más breve plazo sea necesaria una modificación legislativa que

simplifique los trámites que se agotan para vender inmuebles en justicia, y que se adopte el procedimiento abreviado de la Ley de Fomento Agrícola como procedimiento de Derecho Común, especialmente aprovechando que el Anteproyecto del Código Monetario y Financiero pretende extender esa vía abreviada para todas las instituciones bancarias que surjan de la reforma.

Actualmente en Francia se ha comenzado a aplicar a partir del primero de enero de 1993 la reforma de los procedimientos civiles de ejecución, continuación del movimiento que culminó con el Nuevo Código de Procedimiento Civil de 1975, y que había dejado vigente todo el articulado correspondiente a las Vías de Ejecución, que en materia de embargos inmobiliarios, luego del Decreto de Ley del 17 de junio de 1938, y tenerse una modificación con el Decreto 67-167 del primero de marzo de 1967, sin soslayar la modificación que hiciera el Decreto 59-89 del 7 de enero de 1959, había dejado vigente los procedimientos ejecutorios anteriores al nuevo monumento legislativo.

Con el nuevo texto se ha modificado todo lo relativo a vías de ejecución que afectan bienes muebles, se habla ahora de un embargo atribución sobre cuentas bancarias que era el antiguo embargo retentivo; pero todavía está en curso de elaboración la parte que se refiere a los embargos inmobiliarios y a los procedimientos de distribución y orden entre acreedores. El Decreto del 9 de julio de 1991 y su decreto de aplicación del 31 de julio de 1992, no tocaron esta parte, pero la reforma llegará y cuando esto suceda estará inspirada en los siguientes principios: a) Mejorar la situación del acreedor; b) Humanizar los procedimientos en favor de los deudores de buena fe; c) Revalorizar el título ejecutorio principalmente por la supresión de ciertas fases procesales inútiles y costosas y d) Organizar los procedimientos mejores adaptados a la composición actual del patrimonio. (Vease CREDOT, Francis y GERARD, Yves, Aspects Bancaires de la Réforme des Procédures Civiles d'exécution, extraído de la Revista de derecho Bancario y de la Bolsa, Editions

Techniques: París, enero-febrero de 1993, No. 35, Pág. 2).

Sigue siendo pues un tema trascendental, especialmente por su utilidad práctica el que vamos a abordar en éste recorrido por los principales aspectos del Embargo Inmobiliario, fijar nuestro objetivo en lo que ha resaltado la práctica profesional y en lo más importante tratado por nuestros maestros Froilan Tavares hijo y Artagnan Pérez Méndez, además de ponderar la mayor cantidad de veces el casi centenar de decisiones que ha dictado nuestra Suprema Corte de Justicia sobre la materia desde el año 1908.

Los Dos Regímenes sobre la
Propiedad Inmobiliaria y
su Incidencia sobre este
Procedimiento.

El hecho de existir dos regímenes sobre la propiedad inmobiliaria en nuestro país, a pesar de que desde el 1920 (hace setenta y siete años), estamos tratando de que se implante en República Dominicana el Sistema Torrens o Catastral como sistema dominante. Como consecuencia de la permanencia de los inmuebles del Derecho Común, con los inmuebles saneados catastralmente, los textos que se refieren en nuestro Código de Procedimiento Civil al Embargo Inmobiliario tienen constantemente que hacer referencias a transcripción, inscripción y registro, o referirse al Conservador de Hipotecas o al Registrador de Títulos, funcionarios de dos regímenes inmobiliarios distintos, cuyo ámbito circunscriptivo es totalmente diferente y cuya presencia concomitante le resta coherencia y unidad a nuestra legislación.

Incluso ha llegado a pasar que algún Conservador de Hipotecas y por ende Encargado del Registro Civil municipal ha tratado de cobrar por el monto envuelto en las sentencias de adjudicación, sin tener en consideración que la situación creaba un conflicto de doble tributación cuando dicho documento fuera depositado para fines de registro en el Registro de Títulos.

Y el artículo 175 de la Ley de Registro de Tierras, 1542-47, que consagra la imprescriptibilidad de los derechos registrados y la no caducidad de las inscripciones de privilegios e hipotecas nos puede llamar a reflexión sobre la vigencia misma del artículo 717 del Código de Procedimiento Civil, que fuera modificado en el 1944, es decir tres años antes de la actual Ley de Tierras, consagrando en su parte in fine que la sentencia de adjudicación debidamente transcrita o inscrita (debió decir registrada), cuando se trate de derechos registrados extinguirá todas las hipotecas, surgiendo así la purga de las Hipotecas; pero ¿Qué sucedería si alguien sostiene que la Ley de Tierras en su artículo 175 derogó tácitamente el principio que quiso establecer el artículo 717 del Código?. Así como se admite por ejemplo, que la hipoteca de la mujer casada debe ser registrada, a pesar de lo que expresa el artículo 2135 del Código Civil: "La hipoteca existe independientemente de toda inscripción: en beneficio de los menores y de los sujetos a interdicción...en provecho de las mujeres, por razón de sus dotes y contratos matrimoniales, sobre los bienes inmuebles del marido, a contar desde el día del matrimonio."

Lamentablemente las dos sentencias más recientes advertidas sobre el problema de la purga de las hipotecas se remontan a una época en que éste conflicto no pudo hacerse planteado, me refiero a dos excelentes sentencias, una del 21 de octubre de 1940 (B.J. 363, Pág. 568) y la otra del 28 de junio de 1939 (B.J. 347, Pág. 480), en ésta última llegó la Suprema Corte de Justicia a afirmar:

"que los artículos 2183 y siguientes, del Código Civil establecen que "la simple transcripción del título traslativo de propiedad en el registro del Conservador, no liberta el inmueble de las hipotecas y privilegios con que este gravado;" que "el vendedor no trasmite al adquiriente sino la propiedad y los derechos que tuviere sobre la cosa vendida", y que los trasmite con las mismas hipotecas y privilegios con que ya estaban gravados".

Expresando más adelante:

"...pues lo contrario conduciría, en el caso de una sentencia de adjudicación indebidamente entregada, por inadvertencia u otra causa, a permitir la extinción abusiva de inscripciones hipotecarias que hubieran sido debidamente conservadas; es decir, significaría entender que el legislador ha autorizado el fraude."

Rechazando la tesis de la Purga de las Hipotecas, el alto tribunal casó la sentencia y envió por ante el Tribunal Superior de Tierras para que se juzgara una revisión por causa de fraude.

El Fraude Premeditado
del Acreedor en Rango
Posterior que se Lanza
a Ejecutar Primero.

Estas reflexiones sobre la Purga de las Hipotecas, nos lleva a formular una situación práctica que ni siquiera los autores franceses se han planteado. Se trata del atropello cometido por el acreedor de rango posterior que sin tener en consideración a los acreedores de rango precedente se aventura a iniciar su procedimiento ejecutivo, sin incluir en el precio de primera puja los créditos de los acreedores primigenios, olvidando el principio de que aquel que es primero en el tiempo, debe ser primero en el derecho (Prior in tempore, potior jure), principio que nos viene del Código de Justiniano y que reprodujo el artículo 2134 del Código Civil.

Prevaliéndose de que con la adjudicación todas las hipotecas quedarían purgadas, por aplicación del citado artículo 717 del Código de Procedimiento Civil en su parte in fine, el ejecutante malicioso, inicia su procedimiento estableciendo en el mandamiento de pago sólo lo que se le adeuda, lo cual podría ser un crédito

simulado para defraudar a los acreedores precedentes. Estos se enteran de que el embargo se ha iniciado cuando se le va a dar lectura al Pliego de Condiciones y se le invita a tomar comunicación del mismo, se debe reaccionar rápido, pero ¿qué hacer?.

Evidentemente aquí encontramos otro vacío legislativo, que cuando se hacen contratos de "Pool de Bancos" y se designa un banco líder, el consultor jurídico debe tener la agudeza de plantear el compromiso formal en el contrato de recoger en determinado plazo el informe actualizado de la acreencia de cada sujeto activo vinculado al consorcio de bancos, y si alguien se lanzara sin haber cumplido con este requisito, comprometería su responsabilidad y estaría sujeto a una inadmisibilidad.

Pero volviendo al planteamiento anterior. Si se desinteresa al acreedor persigiente, estaríamos pagando la acreencia de un sujeto cuyo crédito no teníamos que incluir si fuéramos los perseguidores. ¿ Debemos de asistir pasivamente ? . ¿ Debemos subastar para quedarnos con el inmueble ?.

Ninguna de las opciones anteriores son recomendables, ni siquiera el tratar de hacernos subrogar en las persecuciones, pues esto nos podrá constreñir a tener que aceptar el precio fijado por el embargante, quien se va a resistir a que sea variado, amén de cualquier reclamación que pudiera hacernos el persigiente original. Entonces lo único que podría salvar esta situación sería, partiendo del criterio de que el Pliego de Condiciones es un simple proyecto de contrato para una venta forzosa por la vía judicial, venta en la cual el precio solo lo establece el persigiente, y solo el lo puede variar, a tenor de lo que establece el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, por eso el acreedor en rango posterior, acogiéndose a los términos del artículo 691, debe formular un reparo al pliego en lo que respecta a las condiciones de venta, para que se establezca como una "condición suspensiva" de acceso a la almoneda del inmueble, que los acreedores precedentes sean plenamente desinteresados para

que el inmueble sea libremente vendido sin carga o gravamen alguno. De este modo evitarían los acreedores precedentes ver sus hipotecas afectadas por la Purga de las Hipotecas, de la cual pretenderá prevalerse el litisconsorte infiel.

Si no hubiere tiempo de formular el reparo, en los diez días por lo menos precedentes a la Lectura del Pliego, otra alternativa será convertir el pedimento en una demanda incidental o en Sobreseimiento de cualesquiera de las actuaciones claves: Lectura del Pliego, Audiencia de Adjudicación, demanda que se lanzará sobre la base de que el procedimiento está violando principios jurídicos relacionados con el orden y precedencia de las acreencias, violación a los derechos de preferencia y persecución de los créditos hipotecarios, así como al principio "Prior in tempore. . ." y a la imprescriptibilidad de las inscripciones hipotecarias debidamente registradas. Dicha demanda rechazada podrá dar lugar no sólo a vías de recursos, sino también a medidas conservatorias, tales la oposición en manos del Secretario a que entregue los dineros recibidos en caso de pujas liquidadas, así como también la demanda principal en nulidad contra la sentencia de adjudicación, vía de impugnación por excelencia de este tipo de decisión de administración judicial igual que un interesante recurso de Tercería contra la sentencia de adjudicación que nuestra Suprema Corte de Justicia ya ha admitido cuando un tercero se ha visto perjudicado por una decisión de esta naturaleza, véase Boletín Judicial 678, página 847, fue una sentencia de mayo de 1967 y en virtud de ella se había efectuado un desalojo. Esta decisión nos advierte el cuidado que debe tenerse cuando el inmueble esta ocupado por un tercero.

Aunque quizás una de las sentencias mas antiguas dictadas por nuestra Suprema Corte es aquella que se remonta al 31 de marzo de 1933 (B.J. 272, Pag. 25) En recientes decisiones, el alto tribunal ha fijado verdaderos principios en esta materia.

Por ejemplo, en la sentencia del 15 de marzo de 1985 (B.J, 892, Pag. 713), afirmó:

"no puede ser impugnada por los recursos ordinarios, pero procede ser impugnada por una acción principal en nulidad, cuando ésta tenga por causa "maniobras que tienden a comprometer la sinceridad de la adjudicación."

En una sentencia de septiembre de 1969 (B.J. 706, Pág. 4022) se pronunció sobre una hipoteca que no había sido consentida por la persona embargada, poniendo en evidencia lo importante que es siempre que se otorgue una hipoteca por poder, asegurarse de que el mismo exista y quede registrado, o de lo contrario, todo el procedimiento puede caer por una acción principal de nulidad. El caso lo perdió el desaparecido Banco de Crédito y Ahorros, C. por A., cuyo histórico nombre quiere ser rescatado por el Anteproyecto de Código Monetario y Financiero para algunas instituciones que no entren en la denominación de Multibancos.

En una decisión del 8 de febrero de 1980 (B.J. 831, Pág. 213) el alto tribunal expresó que tenían calidad para demandar en nulidad contra una sentencia de adjudicación: el embargado, otros acreedores y quienes pretendan ser propietarios del bien embargado.

Otra curiosa sentencia del 17 de octubre de 1983 (B.J. 875, Pág. 3223) admitió una demanda en daños y perjuicios por el daño causado por una sentencia de adjudicación estableciendo la Suprema que esta era una acción personal mobiliaria de la exclusiva competencia de los tribunales ordinarios, no del Tribunal de Tierras como se había pretendido, y rechazó el recurso de Casación pero dejó establecida la posibilidad de ésta vía de procedimiento cuando, como sucedió en la especie, se hubiere producido una adjudicación viciada por maniobras irregulares cometidas en un Embargo Inmobiliario.

**El Embargo de Varios
Inmuebles Paralelamente.**

Uno de los problemas prácticos que suelen presentarse en las ejecuciones inmobiliarias es cuando se lleva un embargo paralelamente sobre varios inmuebles, podría tratarse de inmuebles ubicados en distintos Distritos Judiciales o en distintas circunscripciones de un mismo Distrito, o de inmuebles ubicados en el mismo Distrito o circunscripción.

La solución a este problema práctico podría encontrarse en los artículos 2210 y 2211 del Código Civil que establecen que la venta forzosa de inmuebles ubicados en diferentes Distritos debe promoverse sucesivamente, a no ser que formen parte de una misma explotación, caso en el cual deberá escogerse el tribunal en cuya jurisdicción se encuentre el principal establecimiento de la explotación, o la parte de bienes que representen el mayor beneficio, salvo que el deudor pida que la venta se haga juntamente, con estimación parcial del precio de la adjudicación si fuere procedente.

Estos artículos deben ser revisados y simplificados, y lo ideal es que se permitiera en los contratos hipotecarios derogar convencionalmente la competencia funcional establecida para esta materia, admitiendo que las partes convengan cualquiera de las jurisdicciones donde estuvieren ubicados los inmuebles.

Pero el gran problema tuvo su luz en la opinión doctrinal del Dr. Luis Bircann Rojas, en la amena recopilación designada "A la luz del Derecho" (PUCMM: Santiago, 1991, Pág. 96 y siguientes), en uno de los capítulos titulados: "El difícil Ejercicio de la Abogacía" cita que "Cuando se trata de varios inmuebles que se ejecutan sucesivamente el ejecutante debe fijar precios de primeras pujas menores a su crédito para poder justificar con el balance que quede pendiente las siguientes ejecuciones.

De no hacerlo así y poner como primera puja en la primera ejecución la totalidad del crédito, con la venta del inmueble o con la adjudicación del mismo al persiguiendo el crédito quedará cancelado y no habría fundamento para nuevas y subsiguientes ejecuciones sobre los demás inmuebles."

Fuera de otros vicios e irregularidades cometidas por los abogados del ejecutante como el haber ignorado ex profeso el domicilio real de la parte embargada para hacer todas las notificaciones en un domicilio de elección, la Suprema Corte de Justicia acogió el criterio del Dr. Bircann Rojas, casó la sentencia que haba dictado la Corte de Apelación de Monte Cristi y envió el asunto por ante la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago que confirmó la sentencia del Juzgado de Primera Instancia de la Ciudad del Morro anulando el embargo y la adjudicación y condenando en daños y perjuicios a la financiera que habla ejecutado, la cual volvió a recurrir en Casación y para cuando publicó su libro el distinguido abogado todavía no había fallado nuestro alto tribunal.

El Embargo es un Proceso más que un Procedimiento.

El carácter judicial del Embargo Inmobiliario ha sido reconocido por la jurisprudencia, así como en aparente contradicción concluye indicando en numerosas sentencias que cuando no se presentan incidentes, la sentencia de adjudicación es un acto de pura administración judicial, pues no resuelve cuestiones litigiosas y no tiene autoridad de cosa juzgada, pero admite que en ciertas fases del procedimiento se hable de que se ha creado una verdadera instancia judicial, especialmente cuando se involucran otros acreedores, al notificárseles el Pliego de Condiciones o cuando se le denuncia el embargo al embargado. Por esto último, respecto a la notificación al embargado, ha llegado la Suprema Corte de Justicia a afirmar que "la demanda en oposición al mandamiento de pago no es un incidente del embargo inmobiliario cuando esta ha sido incoada antes del embargo haber sido notificado al embargado, pero si la demanda se inicia después de realizada dicha notificación o si el oponente presenta conclusiones tendentes a la nulidad del embargo practicado no obstante su oposición, dicha demanda pierde el carácter de instancia principal y se convierte en un incidente del embargo", así se dispuso en agosto de 1964 (B.J. 649, Pag. 1281).

Por ese carácter de proceso judicial sui géneris es que vemos que contra el Embargo Inmobiliario se interponen excepciones, como la declinatoria de incompetencia y medios de inadmisión como aquel sumamente curioso que aceptó nuestra Suprema Corte de Justicia, en la sentencia número 15 del 27 de abril de 1988 (B.J. 929, Págs. 560-561), donde acogiendo el preliminar de conciliación como medida previa para todos los procedimientos ejecutorios contra agricultores, establecido por el artículo 7 de la Ley 5933 - 62 de 15 de junio de 1962, reconoció que dicho requerimiento del trámite procesal previo constituía un medio de inadmisión del procedimiento que podía ser propuesto en todo estado de causa, por lo cual era admisible un recurso de apelación que se había interpuesto contra la sentencia de adjudicación.

Pero los incidentes más socorridos son las invocaciones de sobreseimientos, sobre lo cual reconozco la utilidad que sigue teniendo el ensayo del Dr. Juan Manuel Pellerano Gómez en su Guía del Abogado. Por cualquier motivo se pide un sobreseimiento y se impide con tal pedimento el desarrollo de la vía ejecutoria, especialmente aprovechando muchas veces la morosidad de algunos tribunales para emitir fallos, y así vemos que hasta se han llegado a simular litis sobre terrenos registrados. Para lograr incidentar un Embargo a través del pedimento de sobreseimiento, se producen ofertas reales de pago, inscripciones en falsedad y la gama más variada de impugnaciones al desarrollo normal del proceso ejecutorio.

Si bien el legislador mismo ha previsto situaciones en las cuales se prohíbe el acceso a determinado incidente, como en el caso del artículo 2216 del Código Civil donde se estableció que no podía anularse la acción ejecutiva a pretexto de que el acreedor la haya intentado por una suma mayor de la que se le debe; el genio de la práctica creo entonces para obtener el sobreseimiento o la nulidad, la Demanda en Reducción del Monto, como sucedió en la sentencia del 10 de mayo de 1940 (B.J. 358, Pág. 247), donde se planteó un incidente que llegó hasta Casación, aunque fuera rechazado el

recurso, tal vez se quería ganar tiempo.

Pero donde quizás se ha podido advertir la garra de la originalidad de la práctica, es cuando han hecho desaparecer el inmueble que ha sido embargado a través de un procedimiento de fusión de predios, como sucedió en la sentencia No. 1 del primero de julio de 1988 (B.J. 932, Pág. 873), texto enjundioso donde luego de ser rechazado el recurso, lo único que le quedó al acreedor embargante fue la posibilidad de una demanda contra el Fondo de Seguros de Terrenos Registrados que no sabemos si se llegó a efectuar, y pautó que siempre que se inicie un procedimiento de Embargo Inmobiliario sería conveniente notificar también una oposición ya sea en el Registro de Títulos o por ante el Tribunal de Tierras, o en ambas entidades para evitar que se vuelva una realidad la siguiente reflexión contenida en la sentencia:

"...la nulidad de la venta hecha por el embargado que ha sido despojado de sus derechos por una sentencia de adjudicación no puede afectar los derechos adquiridos por un tercero de buena fé a título oneroso, como sucede en la especie; que el Tribunal Superior de Tierras no podía oponerse a ordenar la refundición de sus inmuebles, la cual solicitaba la persona que figuraba en los Certificados de Títulos como dueña de los terrenos, **sobre todo cuando no haya constancia de que fuera registrada una oposición a esos efectos...**"

Cualquier abogado hubiera pensado que en virtud de los artículos 680 y 686 del Código de Procedimiento Civil, que prohíben respectivamente las nuevas inscripciones y las enajenaciones con posterioridad a la transcripción o inscripción del embargo en el Registro de Títulos o en la Conservadura de Hipotecas, hubiera

bastado la oposición pero ha pasado a ser un nuevo requisito del procedimiento para proteger mejor los intereses de nuestros clientes.

Multiplicidad de Factores de Aspectos Prácticos.

Desde la existencia de dos procedimientos de embargos, donde se ha admitido, cuando se actúa en virtud de la Ley 6186-63 de Fomento Agrícola que se pueda registrar el mandamiento de pago tan pronto sea notificado, sin que haya plazo prohibitivo como en el procedimiento de derecho común, véase la célebre sentencia número 23 del 20 de junio de 1984 (B.J. 883, Pág. 1483), dado que dicho acto, se convierte *velis nolis* (se quiera o no) de pleno derecho en Embargo Inmobiliario, hasta la no menos curiosa sentencia número 11 del 15 de julio de 1987 (B.J. 920, Pág. 1287), que permitió que se anulara un procedimiento y se extinguieran los efectos de un mandamiento de pago, especialmente la llegada anticipada del término como consecuencia del atraso en los pagos, simplemente porque se recibió un abono de la deuda con posterioridad al acto que dió inicio a este procedimiento; la trascendencia práctica del Embargo Inmobiliario es manifiesta.

De todas las vías de ejecución quizás sea el Embargo Inmobiliario la cantera para las más diversas incidencias jurídicas prácticas, desde el traslado necesario al predio que es la forma de garantizar si el inmueble esta ocupado o no; la notificación al tercero de la intimación de pago o abandono con todas sus implicaciones; la posibilidad o no de desalojo cuando se obtenga una sentencia de adjudicación; la multiplicidad de incidentes y sus diversos regímenes sobre los recursos; las dificultades que a veces se presentan con las certificaciones de cargas y gravámenes y una multiplicidad de variables, me despido pensando en la rica vastedad del tema y lo poco que he podido tratarlo, pero espero haber sembrado en ustedes la inquietud para futuras investigaciones.

BIBLIOGRAFIA

1. BIRCANN ROJAS, Luis, **A la Luz del Derecho**. PUCMM: Santiago, 1991.
2. CREDOT, Francis y GERARD, Yves, Aspects Bancaires de la Réforme des Procédures Civiles d exécution, extraído de la **Revue de Droit Bancaire et de la Bourse**, EDITIONS TECHNIQUES: Paris, enero-febrero de 1993, No. 35.
3. PELLERANO GOMEZ, Juan Manuel, El Sobreseimiento de la Adjudicación, ensayo en a la obra: **Guía del Abogado**. CAPELDOM: Santo Domingo, 1966.
4. **Boletín Judicial**, Organo de la Suprema Corte de Justicia, habiendo citado los números: 272, 347, 358, 363, 649, 678, 706, 831, 875, 883, 892, 920, 929 y 932.

