PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0251
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0014997)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

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, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de febrero de 2025**, año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogada constituida a la Lcda. [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado constituido al Lcdo. [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 0195-2023-SCIV-00598, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La

SCJ-PS-25-0251
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0014997)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

Romana, en fecha 19 de octubre de 2023, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: Ordena la lectura del pliego de condiciones depositado por el persiguiente, que rige la venta en subasta pública del embargo inmobiliario practicado por [redacted] *en contra de* [redacted] *y* [redacted] *y siendo las 10:45 a.m., se declara abierta la venta en subasta pública de los derechos del embargado consistente en el inmueble descrito en el pliego de cargas y condiciones del procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata, el cual se describe a continuación: "TODOS SUS DERECHOS DE USO Y PROPIEDAD SOBRE UN SOLAR Y SU MEJORA UBICADO EN El SECTOR DE VILLA SAN CARLOS DE ESTA CIUDAD DE LA ROMANA, CONSISTENTE EN UNA CASA DE BLOCK, PISO DE TIERRA, TECHADA DE ZINC. DE 4 HABITACIONES (SALA, COCINA, Y DOS APOSENTOS Y UN BAÑO), EL CUAL TIENE LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE: MIDE 17.50 METROS CUADRADOS, COLINDA UN SOLAR PROPIEDAD DEL SEÑOR ZACARIAS: AL ESTE: MIDE 8.8: AL SUR: MIDE 8.80 METROS CUADRADOS Y UNA CALLE EN PROYECTO, COLINDA CON UN SOLAR PROPIEDAD DEL SEÑOR BERTO VALDEZ Y AL OESTE: MIDE 17.50 METROS CUADRADOS. COLINDA UN SOLAR VACIO, PROPIEDAD DE DUEÑO DESCONOCIDO". Segundo: Transcurridos más de tres (3) minutos de anunciada la subasta, sin que se hayan presentado licitadores, se declara a la parte persiguiente,* [redacted] *adjudicatario del inmueble subastado en perjuicio de* [redacted] *y* [redacted] *y descrito en el pliego de condiciones redactado al efecto, depositado en la secretaría de este tribunal en fecha 14/09/2023, de conformidad con la ley 189-2011, por la suma de dos millones de pesos dominicanos (RDS$2,000.000,00), precio de la primera puja, más los gastos y honorarios, previamente aprobados por este tribunal, por la suma de doscientos cincuenta mil pesos dominicanos. (RD$250,000.00). Tercero: Se ordena a la parte embargada abandonar la posesión del inmueble adjudicado a la parte persiguiente, tan pronto como le sea notificada la presente sentencia, la cual es ejecutoria contra toda persona que estuviere ocupando dicho*

SCJ-PS-25-0251
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0014997)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

inmueble, a cualquier título que fuere, de conformidad con las disposiciones del artículo 167 de la ley 189-11.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 12 de enero de 2024; **b)** acto de emplazamiento núm. 27-2024, instrumentado el 12 de enero de 2024, por el ministerial [redacted], depositado el 12 de abril del 2024; **c)** memorial de defensa de fecha 19 de enero de 2024; **d)** acto de notificación del memorial de defensa núm. 19-2024, instrumentado el 23 de enero de 2024 por el ministerial [redacted], depositado el 30 de enero de 2024.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación. Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y [redacted], y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se establece lo siguiente: en ocasión

SCJ-PS-25-0251
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0014997)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

de un procedimiento de ejecución forzosa por la vía del embargo inmobiliario abreviado .regido por la Ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso, perseguido por [redacted], en perjuicio de los recurrentes, el tribunal *a quo* declaró adjudicatario a la parte persiguiente del inmueble embargado, conforme la sentencia ahora impugnada en casación.

Sobre el interés casacional

2) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

3) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *i)* en primer lugar, el denominado interés casacional objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; *ii)* igualmente, existe el interés casacional

SCJ-PS-25-0251
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0014997)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa, las cuales están señaladas en el numeral 1 del artículo 10[1]; y, *iii)* por último, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal o sustantiva, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

4) El recurso de casación que nos ocupa concierne a un procedimiento de embargo inmobiliario, regido por la Ley núm. 189-11, cuya materia en la interpretación más favorable de la nueva normativa de casación debe entenderse en el contexto de existencia de interés casacional presunto, bajo el fundamento de que se encuentra en juego el derecho de propiedad y su expropiación como situaciones que conciernen al orden púbico, por lo que el acceso al recurso debe estar salvaguardado a fin de tutelar estos derechos, combinado con la situación que se deriva del numeral 3 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23. En ese sentido, en esta materia no ha lugar a examinar presupuesto de admisibilidad previa por existir interés casacional presunto, a partir de la interpretación del orden normativo a luz del mandato constitucional y el contenido esencial, y núcleo duro del texto enunciado.

1 Estas materias son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada.

SCJ-PS-25-0251
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0014997)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

Valoración de las pretensiones de las partes

5) Del examen del memorial de casación, se advierte que la parte recurrente no individualiza los medios propuestos como fundamento de su recurso en la forma que reglamenta la técnica de la casación; sin embargo, esto no impide extraer del desarrollo del memorial de casación los vicios invocados en contra de la sentencia impugnada, lo que permite a esta Corte de Casación proceder a examinar el recurso en cuestión y comprobar si los agravios denunciados están presentes o no en el fallo impugnado.

6) En el contenido de su recurso de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que la jurisdicción *a quo* violó la tutela judicial efectiva al admitir como válidos los actos notariales aportados al proceso, de los cuales cinco no fueron debidamente legalizados por ante la Procuraduría General de la República, por lo que no tiene la certeza de la autenticidad de estos.

7) La parte recurrida defiende la sentencia impugnada argumentando, en síntesis, que el juez apoderado del embargo verificó la certeza de cada una de las documentaciones que sirvieron de base para el embargo, así como también los actos del procedimiento que fueron notificados a la parte perseguida, respetando en todo momento los plazos que establece la ley, a fin de que los deudores pudieran plantear los incidentes y reparos que entendieran pertinentes, lo cual no hicieron.

SCJ-PS-25-0251
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0014997)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

8) El caso que nos ocupa versa sobre un recurso de casación contra una sentencia de adjudicación, dictada al tenor de un procedimiento de embargo inmobiliario que fue ejecutado en virtud de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso. En ese sentido, conviene destacar que esta es la única vía recursoria habilitada, sin importar que la sentencia de adjudicación que haya intervenido juzgue o no situaciones incidentales producidas el día de la subasta, de conformidad con el artículo 167 de la referida legislación.

9) En el contexto normativo, la regulación dogmática y procesal, se limita a establecer el plazo y los efectos del recurso de casación interpuesto en esta materia, lo que revela la necesidad de que esta jurisdicción ejerza con mayor intensidad sus potestades para concretar el significado, alcance y ámbito de esa disposición legislativa al interpretarla y aplicarla a cada caso sometido a su consideración, idóneamente, atendiendo al conjunto de preceptos que integran el sistema de derecho al cual pertenece y no en forma aislada, de conformidad con los lineamientos de la concepción sistemática de la interpretación jurídica[2].

10) Procede retener, que aun cuando el referido texto legal dispone que la vía de la casación es la única forma de impugnar la sentencia de adjudicación, dictada en ocasión de este procedimiento de embargo inmobiliario especial, la combinación de las normas que regulan

[2] SC-PS-24-1159, 31 de mayo de 2024, BJ 1350.

SCJ-PS-25-0251
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0014997)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

este proceso ejecutorio con aquellas relativas al recurso de casación derivan que, en este contexto procesal, la anulación de la sentencia de adjudicación solo podrá estar justificada en la existencia de violaciones cometidas al procederse a la subasta o al decidirse los incidentes que sean planteados y juzgados en la misma audiencia de la subasta, así como en situaciones que conciernan al derecho de defensa como compontes propios de la tutela judicial efectiva, los cuales pueden ser invocados en todo estado de causa e incluso pueden ser retenidos oficiosamente.

11) Según se desprende de lo expuesto, en esta materia el ejercicio de la tutela a propósito de la casación no puede ser extensivo a cuestiones que la parte interesada debió haber invocado en el curso del procedimiento, atendiendo a la misma naturaleza que reviste la materia del embargo inmobiliario y las etapas que le son propias, tanto para cuestionar los actos que conforman su estructura como las normas que conciernen al desarrollo propio de la subasta con sus respectivas delimitaciones y esferas de actuación, salvo cuestiones que se encuentren consagradas bajo las reglas de orden público.

12) La situación de preclusión enunciada, en tanto que regla general, se deriva del hecho de que el artículo 168 de la misma Ley núm. 189-11, instituye expresamente que cualquier contestación o medio de nulidad de forma o de fondo contra el procedimiento de embargo inmobiliario que surja en el curso de su desarrollo y que produzca algún efecto sobre este

SCJ-PS-25-0251
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0014997)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

constituye un incidente del embargo y, en principio, debe ser planteado y decidido en la forma prescrita en ese mismo artículo, salvo las excepciones que sean admitidas en aras de salvaguardar el derecho de defensa y la tutela judicial efectiva; además, no existe ningún enunciado normativo en la aludida ley que sea susceptible de ser interpretado en el sentido de que las contestaciones que no fueron planteadas al juez del embargo puedan invocarse en el recurso de casación dirigido contra la sentencia de adjudicación.

13) Si bien es cierto que la expropiación forzosa por la vía del embargo inmobiliario es de naturaleza de orden público, en cuanto a la obligación del acreedor de acudir a dicho procedimiento para ejecutar los bienes inmuebles de su deudor y de desarrollarlo mediante las actuaciones procesales establecidas en la ley aplicable, no menos cierto es que también comporta una dimensión privada, en tanto en cuanto su objeto es la satisfacción de un crédito reconocido a favor de un particular y porque en él se enfrentan los intereses y derechos subjetivos del persiguiente, el embargado y cualquier otra persona con calidad para intervenir y, en esa virtud, esta jurisdicción sostiene el criterio de que el juez del embargo cumple un rol pasivo y neutral cuya participación se limita a la supervisión de los eventos procesales requeridos por la ley —sobre todo en aras de garantizar el respeto al debido proceso—, pero no puede iniciar o impulsar oficiosamente actuaciones en defensa de los intereses subjetivos de las partes debido a que en esta materia rige el principio de justicia rogada[3].

[3] SCJ, 1ra. Sala, núm. 170, 27 noviembre 2019, BJ 1309.

SCJ-PS-25-0251
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0014997)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

14) En el ámbito de nuestro derecho rige que la admisibilidad de los medios de casación en que se funda este recurso está sujeta a que estén dirigidos contra la sentencia impugnada, que se trate de medios expresa o implícitamente propuestos en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión recurrida, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público y que se refieran a aspectos determinantes de la decisión.

15) De lo expuesto se deriva, que en este ámbito también tiene aplicación el criterio jurisprudencial inveterado relativo a que la sentencia de adjudicación pone término a la facultad de demandar las nulidades de fondo y de forma del procedimiento y que limita las causas de nulidad de una sentencia de adjudicación dictada sin incidentes a aquellas relativas a vicios cometidos al momento de procederse a la subasta, excluyendo cualquier irregularidad que le precede, siempre y cuando quien las invoca haya tenido conocimiento de él y la oportunidad de presentar sus incidentes en la forma debida.

16) Conforme al análisis efectuado, el rol de la casación tiene como propósito hacer un ejercicio de legalidad sobre la decisión y retener si la parte que no pudo defenderse por las vías de los incidentes tuvo como gravitación en su contra que no fue legalmente puesto en causa y que se transgrediese el derecho de defensa de quienes por disposición de la ley debieron ser llamados al proceso; de apartarse la sentencia de adjudicación de estos valores y garantías

SCJ-PS-25-0251
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0014997)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

procesales implicaría un quebrantamiento al debido proceso y la tutela judicial efectiva, cuestiones que revisten rango constitucional.

17) En el caso que nos ocupa, aun cuando de la sentencia impugnada se retiene que los recurrentes en su condición de embargados no estuvieron representados en la audiencia fijada para la subasta, lo cierto es que no invocan en esta sede de casación que se suscitara alguna irregularidad en las notificaciones que gravitara negativamente en su derecho de defensa y que le impidiera comparecer ante el tribunal del embargo a defenderse, ya que la denuncia efectuada en el medio que se examina concierne a que el tribunal del embargo no tomó en cuenta que los actos notariales aportados al proceso no estaban debidamente legalizados por la Procuraduría General de la República.

18) Del examen de la sentencia de adjudicación impugnada se retiene que esta recoge correctamente la comprobación de haberse cumplido los presupuestos inherentes al debido proceso del embargo inmobiliario regido por la Ley núm. 189-11 y la venta en pública subasta.

19) De lo expuesto y según resulta que el agravio invocado está sustentado en violaciones, dirigidas en contra del procedimiento del embargo inmobiliario y no contra la sentencia de adjudicación, lo que debió plantearse al tribunal del embargo en la etapa procesal oportuna, al amparo del régimen de los incidentes propios de este procedimiento, según el enunciado artículo 168, por lo que las violaciones denunciadas por dicha parte carecen de fundamento.

SCJ-PS-25-0251
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0014997)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

20) De conformidad con lo expuesto se deriva que el tribunal procedió correctamente en derecho al tenor de lo establecido en la ley que rige la materia y, al no advertirse el vicio denunciado por la parte recurrente, procede rechazar el presente recurso de casación.

21) En virtud del párrafo del artículo 55 de la Ley núm. 2-23: *Si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuirse sobre estas*. En ese sentido, el memorial de defensa permite comprobar que el recurrido no solicitó condenación al pago de las costas, por lo tanto, no procede hacer referencia sobre estas, lo que vale decisión.

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, 5, 6, 7, 8, 9, 19, 20, 21, 26, 28, 29, 30, 39, 41 y 55 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; Ley núm. 189-11; y, 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia civil núm. 0195-2023-SCIV-00598, dictada por la Primera

SCJ-PS-25-0251
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0014997)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, en fecha 19 de octubre de 2023, por los motivos antes expuestos.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted].

[redacted], *secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.*