SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

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, constituida por los magistrados 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], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien no figura representado en este recurso.

Contra la sentencia civil núm. 238-2019-SSEN-00181, de fecha 18 de junio de 2019, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia el Distrito Judicial de Montecristi, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

> ***PRIMERO**: No habiendo licitadores, se declaran cerradas las pujas, y por consiguiente declara adjudicatario al persiguiente, [redacted], del inmueble siguiente: "Inmueble Identificado como Parcela 33-A, del Distrito Catastral No. 09, que tiene una Superficie de 73,921.00 Metros Cuadrados, Matrícula No. [redacted], ubicado en Guayubín, Montecristi", de acuerdo con la certificación de Registro de Acreedor que descansa en el expediente, por el precio de la primera puja de Cuatro Millones Quinientos Mil (RD$4,500,000.00). **SEGUNDO**: Ordena al embargado, así como a cualquier otra persona física o moral que esté ocupando el inmueble de referencia, a abandonarlo tan pronto le sea notificado la presente decisión. **TERCERO:** Declara ejecutoria la presente sentencia, no obstante cualquier recurso, se interponga contra la misma, por ser de rigor en el procedimiento que nos ocupa.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** el memorial depositado en fecha 1º de diciembre de 2023, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; y **b)** el acto núm. 914/2023, instrumentado el 6 de diciembre de 2023, por el ministerial [redacted], contentivo del acto de emplazamiento en casación.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley núm. 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 necesidad de celebración de audiencia.

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierte que en ocasión de un procedimiento de expropiación forzosa por la vía del embargo inmobiliario perseguido por [redacted] en perjuicio de [redacted], al tenor de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario y el Fideicomiso en la República Dominicana, fue dictada la sentencia de adjudicación ahora impugnada en casación, según la cual el tribunal apoderado declaró adjudicatario al persiguiente del inmueble embargado.

En cuanto a la incomparecencia de la parte recurrida

2) Es preciso señalar que el artículo 92 de Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, de Recurso de Casación dispone que: *En lo relativo al plazo para recurrir y los presupuestos de admisibilidad, esta ley no tendrá aplicación respecto de los recursos de casación interpuestos contra sentencias dictadas con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, cuyos recursos en tales aspectos seguirán regulados por la antigua Ley núm. 3726, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación y sus modificaciones*. En esa virtud, tomando en cuenta que, si bien el presente recurso fue depositado el 1.º de diciembre de 2023, es decir

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

luego de la entrada en vigor de la comentada norma legal, la sentencia impugnada en casación fue dictada en fecha 18 de junio de 2019, por lo que en este caso los aspectos relativos a la admisibilidad del recurso se encuentran sometidos al régimen de la antigua Ley núm. 3726-53.

3) Conforme el mandato del artículo 19 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, se establece el contexto procesal siguiente: "Una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en que se apoya en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de su depósito. Párrafo I.- El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso. Párrafo II.- El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión".

4) Los términos del artículo 21 de la Ley núm. 2-23 disponen que en un plazo no [redacted] (10) días hábiles a contar de la fecha de notificación del acto de emplazamiento, la parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental o alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios.

5) En la regulación aplicable al memorial de defensa producido al amparo de la situación enunciada y el inventario de documentos correspondiente, si los hubiere, rige que el mismo será notificado al abogado de la parte recurrente dentro de los tres (3) días hábiles a partir de su depósito y esta notificación a su vez deberá ser depositada en la secretaría general dentro de los cinco (5) días hábiles de su fecha, so pena de que la parte recurrida sea considerada en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa y cualquier otro documento o actuación procesal que se hubiere depositado.

6) La situación jurídica que rige en cuanto al defecto como sanción procesal es que no procede pronunciarlo si el acto contentivo de la notificación del memorial de defensa es depositado antes de que intervenga fallo en cuanto al recurso de casación, según lo dispone el párrafo IV del artículo 21 de la citada ley.

7) En el caso que nos ocupa, no consta que la parte recurrida [redacted] produjera memorial de defensa con constitución de abogados, ni su notificación. En ese sentido, procede examinar la regularidad del emplazamiento con

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

la finalidad de comprobar que haya sido diligenciado en estricto cumplimiento de las formalidades de rigor para tutelar su derecho a la defensa y el respeto al principio del debido proceso, al amparo de lo que se deriva de la denominada tutela judicial efectiva.

8) Según consta en el expediente, [redacted] fue emplazado para comparecer en casación mediante el acto núm. 914/2023, de fecha 6 de diciembre de 2023, instrumentado por el ministerial [redacted]. Según el proceso verbal de notificación, el indicado acto hace constar que mediante traslado realizado en "la [redacted] de los Caballeros", el recurrido recibió el acto en su persona.

9) Conforme resulta del expediente que nos ocupa, no existe constancia en el sentido de que [redacted] produjera oportunamente y depositara las actuaciones que la ley pone a su cargo, no obstante haber sido debidamente emplazado. En ese sentido, por mandato del párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, procede pronunciar el defecto en su contra, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

Valoración de las pretensiones de las partes y los medios de casación invocados

10) La parte recurrente en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

medios: **primero**: violación de la ley por falta de aplicación del artículo 68 del Código de Procedimiento Civil; violación al precedente constitucional en materia de tutela judicial efectiva TC/0072/17 del 7/2/2017 y el derecho a obtener una sentencia fundada en derecho; el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales y el derecho al recurso legalmente previsto y violación al debido proceso; **segundo**: violación al derecho a una tutela judicial efectiva y al derecho a obtener una sentencia fundada en derecho y derecho de defensa; violación al precedente constitucional en materia de tutela judicial efectiva TC/0072/17 del 7/2/2017 y el derecho a obtener una sentencia fundada en derecho; el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales y el derecho al recurso legalmente previsto.

11) En el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente argumenta, en esencia, que no fue puesto en causa a fin de defenderse del procedimiento de embargo inmobiliario llevado en su contra, ya que el recurrido no lo emplazó en su persona ni en su domicilio, por tanto, fueron violados los artículos 68 del Código de Procedimiento Civil, 68 y 69 de la Constitución. Además, sostiene, que el tribunal *a quo* erró al afirmar la regularidad de los actos notificados en curso del procedimiento de embargo, en especial, el mandamiento de pago contenido en el acto núm. 687/2019, de fecha 16 de abril de 2019, dando como cierto que el domicilio del deudor perseguido está en la avenida Imbert núm. 96, de la ciudad de Santiago de los Caballeros; por consiguiente, el

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

tribunal no tomó en cuenta las disposiciones del bloque constitucional, las normativas del debido proceso y el derecho de defensa.

12) En la sentencia de adjudicación impugnada, el tribunal del embargo, previo a dar apertura a la venta en pública subasta, verificó lo siguiente:

> *...Que el señor [redacted], fue debidamente intimado a pagar el crédito adeudado mediante el Acto No. 687/2019, de fecha dieciséis (16) del mes de abril del año 2019, del ministerial [redacted], Alguacil de estado de la Cuarta Sala de la Cámara Civil para asuntos de familia del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago… haciéndole también las ADEVERTENCIAS de lugar; Que a la audiencia celebrada en esta Cámara Civil, el día 18 de junio del año 2019, a las nueve horas de la mañana, para conocer la Lectura de Pliego de Condiciones y Venta en Pública Subasta del inmueble embargado, descrito en el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones, se declararon abiertas las pujas mediante el anuncio por la ministerial de estrados en turno, por el precio de la primera puja por un valor de RD$4,500,000.00, transcurrido el tiempo indicado por la ley, de tres minutos entre una y otra puja, tres en total, el tribunal declaró cerradas las pujas, y procedió a adjudicar el inmueble embargado a favor del persiguiente [redacted]; según está consignado en nuestra legislación procesal, por el monto consignado en el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones.*

13) El caso que nos ocupa versa sobre un recurso de casación en materia de embargo inmobiliario especial regido por la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso. En ese sentido, conviene destacar, en tanto que regla general, que esta es la única vía de recurso habilitada en la materia de que se trata, sin

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

importar que la sentencia de adjudicación que haya intervenido juzgue o no situaciones incidentales producidas el día de la subasta o en cualquier otra etapa del proceso, de conformidad con el artículo 167 de la referida legislación.

14) En el contexto normativo, su 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.

15) Es preciso puntualizar que aunque el referido texto legal dispone que la casación es la única forma de impugnar la sentencia de adjudicación resultante de este embargo inmobiliario especial, si se conjugan las normas que regulan este tipo de procedimiento ejecutorio con aquellas relativas al recurso de casación se desprende 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. No obstante, el ejercicio de la tutela a propósito de la casación no puede ser

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

extensivo a cuestiones que la parte interesada pudo haber invocado en el curso del procedimiento, conforme la naturaleza que reviste la materia del embargo inmobiliario y las etapas que le son propias, tanto para cuestionar los actos que conforman su estructura y las normas que conciernen al desarrollo propio de la subasta, con sus respectivas delimitaciones y esferas de actuación.

16) Lo expuesto se debe a que el artículo 168 de la misma Ley núm. 189 de 2011, 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 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.

17) Adicionalmente, resulta 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

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público y que se refieran a aspectos determinantes de la decisión.

18) En lo que respecta a la violación denunciada, relativa a que los actos cursados durante el procedimiento de embargo inmobiliario no fueron notificados en el domicilio de la parte recurrente, se advierte del análisis del contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito por las partes en fecha 15 de noviembre de 2012, del cual se generó el crédito que fundamentó la ejecución, depositado en esta jurisdicción y ponderado por el juez *a quo*, que el deudor, ahora recurrente, fijó su [redacted], para todos los fines y consecuencias legales de este acto jurídico.

19) Igualmente, el tribunal *a quo* valoró los actos núms. 687/2019 y 801/2019, de fechas 16 de abril y 29 de mayo de 2019, aportados también ante esta jurisdicción de casación, el primero contentivo de mandamiento de pago y el segundo de notificación de edicto, intimación a tomar comunicación del pliego de condiciones y citación para el día de la venta, los cuales fueron notificados en el domicilio de elección realizado por el recurrente en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria, antes precisado.

20) En ese orden de ideas, con relación a los medios que se analizan, es preciso señalar que el artículo 111 del Código Civil dispone lo siguiente: *Cuando un acta contenga por*

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

parte de algunos de los interesados elección de domicilio para su ejecución en otro lugar que el del domicilio real, las notificaciones, demandas y demás diligencias, podrán hacerse en el domicilio convenido y ante el juez del mismo. De su lado, el artículo 59 del Código de Procedimiento Civil en su parte *in fine* establece que: *en el caso de elección de domicilio, para la ejecución de un acto, para ante el tribunal del domicilio designado, o el del domicilio real del demandado, de conformidad al artículo 111 del Código Civil.* De la interpretación combinada de los referidos textos legales se infiere que la elección de domicilio hecha por un sujeto procesal es válida y legítima entre las partes.

21) De lo precedentemente expuesto se retiene que el juez del embargo actuó conforme a derecho al establecer que el hoy recurrido, [redacted] (embargante), cumplió las formalidades requeridas para el tipo de embargo de que se trata, habida cuenta de que los actos del procedimiento fueron cursados en el domicilio de elección establecido por el deudor en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

22) Cabe destacar que, aunque el recurrente sostiene que la dirección establecida en el contrato de préstamo suscrito por este no era su domicilio, resulta que no existe constancia en el expediente de que el deudor-embargado notificara o comunicara al embargante-acreedor, mediante un medio efectivo, que el contrato de préstamo que les vinculaba contenía un error en cuanto a su domicilio y que era de su interés modificar esa parte o que posteriormente lo cambió. Por lo tanto, las notificaciones del

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

procedimiento del embargo inmobiliario realizadas en el domicilio elegido en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito por las partes fueron regulares y válidas, tal como verificó el juez *a quo*.

23) En consecuencia, no ha sido posible retener, como aduce el recurrente, que el persiguiente incurriera en alguna irregularidad en la notificación de los actos del procedimiento que le impidiera en su condición de embargado comparecer ante el juez del embargo el día fijado para la venta en pública subasta y plantear en la forma y plazos que establece la ley procesal aplicable cualquier incidencia de su interés, entre ellas, las irregularidades que pretende hacer valer ahora en casación. En consecuencia, las violaciones alegadas resultan improcedente, pues, de los documentos aportados al recurso, no se retiene violación al derecho de defensa del embargado.

24) En ese contexto, las cuestiones traídas a colación en el presente recurso de casación no hacen anulable la sentencia de adjudicación impugnada, ya que se refieren a alegadas irregularidades suscitadas previo a la adjudicación, sin que fueran denunciadas en la forma de ley no obstante la deudora tener conocimiento del procedimiento de embargo llevado a cabo en su contra, como tampoco constituyen alguna de las causas admitidas jurisprudencialmente para la procedencia de este tipo de impugnación, según ha sido explicado precedentemente. Por consiguiente, se desestiman los medios planteados y con ello se rechaza el presente recurso de casación.

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

25) No procede que esta Corte de Casación estatuya sobre las costas en virtud de que la parte recurrida, gananciosa, ha incurrido en defecto conforme lo prescrito en el párrafo del artículo 55 de la Ley núm. 2-2023, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso 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, 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 11 de febrero de 2009; 19, 21, 26, 29 y 55 párrafo de Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 111 del Código Civil, 59 del Código de Procedimiento Civil, 167 y 168 de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso:

FALLA:

PRIMERO: PRONUNCIA el defecto contra la parte recurrida [redacted], por los motivos indicados.

SCJ-PS-25-0299
Exp. núm. 238-2019-ECIV-00209
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

SEGUNDO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 238-2019-SSEN-00181, de fecha 18 de junio de 2019, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia el Distrito Judicial de Montecristi, por los motivos 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 el secretario que figuran en la estampa.*