PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0620
Exp. núm. [redacted]-RECA-00287
Partes: [redacted] vs Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, S. A.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado (ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [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, constituida regularmente 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 **31 de marzo 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 a los Lcdos. [redacted] y [redacted]; de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos S. A., debidamente representada por [redacted]; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted] e Yleana Polanco; de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0620
Exp. núm. [redacted]-RECA-00287
Partes: [redacted] vs Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, S. A.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado (ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

Contra la sentencia núm. 186-2017-SSEN-01342, dictada en fecha 28 de noviembre de 2017, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *Transcurrido el tiempo reglamentario y en ausencia de licitadores se declara adjudicatario el persiguiente La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, del inmueble descrito en el pliego de condiciones como:* [redacted]*73, que tiene una superficie de 210.00 metros cuadrados, matrícula No.* [redacted]*,* [redacted]*, propiedad de la señora* [redacted]*, por el precio de primera puja ascendente a la suma de tres millones cuatrocientos quince mil ciento sesenta y cinco pesos dominicanos con 54/100 (RD$3,415,165.54), más la suma aprobada por concepto de gastos y honorarios ascendente a la suma de trescientos cincuenta y tres mil trescientos ochenta y seis pesos dominicanos con 55/100 (RD$353,386.55).* ***SEGUNDO:*** *Se ordena a cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble al título que fuere su inmediato desalojo, tan pronto sea notificada la presente decisión.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 7 de febrero de 2018; b) el acto núm. 70/2018, de fecha 8 de marzo de 2018, del ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento en casación; c) el memorial de defensa de fecha 23 de abril de 2018; y d) el acto núm. 484/2018 de

SCJ-PS-25-0620
Exp. núm. [redacted]-RECA-00287
Partes: [redacted] vs Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, S. A.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado (ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

fecha 14 de marzo de 2018, del ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa.

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, [redacted] y, como parte recurrida, la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos S. A., inició un procedimiento de embargo inmobiliario regido por la Ley 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, en perjuicio de la hoy recurrente, donde el persiguiente resultó adjudicatario del inmueble embargado, mediante el fallo ahora impugnado en casación.

SCJ-PS-25-0620
Exp. núm. [redacted]-RECA-00287
Partes: [redacted] vs Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, S. A.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado (ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

2) La parte recurrente en sustento de su recurso de casación invoca el siguiente medio: **único**: inobservancia del artículo 152 literal c de la Ley 189-11 y el artículo 61 del Código de Procedimiento Civil y el debido proceso de ley consagrado en el artículo 69 de la Constitución dominicana.

3) En el desarrollo del citado medio de casación la recurrente aduce, que la entidad bancaria violó los artículos 152 literal C de la Ley 189-11 sobre Fideicomiso, y 61 del Código de Procedimiento Civil, pues, a través de los actos núms. 2699/17 y 3142/2017, de fechas de fecha 25 de septiembre y 11 de noviembre del año 2017, ambos instrumentados por el ministerial [redacted], contentivo de mandamiento de pago y denuncia de procedimiento de embargo, dicha entidad bancaria hizo elección de [redacted]; sin embargo, el ministerial actuante comprobó, a propósito de otro proceso que involucra las mismas partes, que la Asociación Popular de Ahorros y Préstamo no tiene domicilio en dicha dirección conforme se evidencia del acta de comprobación núm. 75/2017 de fecha 17 de noviembre del año 2017, del protocolo de notario público, Dr. [redacted], por lo que no opera en ese lugar desde febrero del año 2015, incumpliendo con la disposición legal enunciada.

SCJ-PS-25-0620
Exp. núm. [redacted]-RECA-00287
Partes: [redacted] vs Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, S. A.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado (ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

4) La parte recurrida en defensa de la sentencia impugnada sostiene, que no se incurrió en violación del artículo 69 de la Constitución de la República, ya que, la sentencia impugnada respetó el debido proceso. La parte perseguida presentó varias demandas incidentales en el curso del procedimiento de embargo inmobiliario y el tribunal *a quo,* en procura de respetarle sus derechos, procedió a fallarlos en su momento oportuno. Además, la recurrente no establece en dichos medios cómo el tribunal *a quo* incurrió en dichas violaciones lo que afecta su exposición por falta de precisión en sus críticas a la sentencia, limitándose a desarrollar una serie de medios de casación totalmente infundados, basados exclusivamente en cuestiones de tipos procesales, las cuales deber ser ventiladas por ante el Juez del embargo, lo cual no ha ocurrido en el caso de la especie.

5) El tribunal fundamentó su decisión en los motivos siguientes:

> *El Artículo 712 del Código de Procedimiento Civil, modificado por la Ley No. 764 del año 1944, textualmente establece lo siguiente: La sentencia de adjudicación será la copia del pliego de condiciones redactado en la forma establecida por el artículo 690, y ordenará al embargado abandonar la posesión de los bienes, tan pronto como se le notificare la sentencia, la cual será ejecutoria contra toda persona que estuviere ocupando a cualquier título que fuere los bienes adjudicados", sentencia la cual será entregada al adjudicatario previa verificación al cumplimiento del artículo 713 del mismo Código, en cuanto a las condiciones del Pliego. Por su naturaleza toda sentencia de adjudicación es una decisión especial, en la cual el juez sólo levanta acta de la existencia de la subasta y la regularidad de la misma, tal como procede hacer en*

SCJ-PS-25-0620
Exp. núm. [redacted]-RECA-00287
Partes: [redacted] vs Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, S. A.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado (ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

> *la presente sentencia. Revisando los documentos que conforman este expediente, este Tribunal entiende que la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos han cumplido las formalidades requeridas en cuanto a la Venta en Pública Subasta en perjuicio de la señora* [redacted] *de que se trata.*

6) En la especie, se trata de un recurso de casación interpuesto contra una sentencia de adjudicación dictada al tenor de un procedimiento de embargo inmobiliario especial, que fue ejecutado en virtud de las disposiciones de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, cuyo artículo 167 establece que esta es la única vía para atacar ese tipo de decisiones, contenga o no fallos sobre incidentes el día de la subasta.

7) El referido precepto del artículo 167 constituye una de las novedades más destacadas del procedimiento de embargo inmobiliario especial, el cual, según lo expuesto en el considerando décimo de la exposición de motivos de esa ley, está orientado a hacer más expedito este tipo de procedimiento, permitiendo una solución oportuna de los casos, evitando las dilaciones y a la vez garantizando el debido proceso con el fin de coadyuvar al desarrollo del mercado hipotecario e incentivar la participación de actores que aseguren el flujo de recursos.

8) La mencionada novedad consiste en que habilita en forma exclusiva el ejercicio del recurso de casación contra la sentencia de adjudicación contenga o no incidentes. No obstante, el artículo 167 de la Ley núm. 189-11 se limita a establecer el plazo y los

SCJ-PS-25-0620
Exp. núm. [redacted]-RECA-00287
Partes: [redacted] vs Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, S. A.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado (ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

efectos del recurso de casación interpuesto en esta materia, pero no reglamenta expresamente ninguna otra arista del ejercicio de dicha vía recursiva, lo que revela la necesidad de que esta jurisdicción ejerza con mayor intensidad sus potestades para concretizar el significado, alcance y ámbito de esa disposición legislativa al interpretarla y aplicarla a cada caso sometido a su consideración[1], 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].

9) En esa virtud, se debe establecer que aunque 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 un procedimiento de embargo inmobiliario especial, si se conjugan las normas que regulan este 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.

[1] SCJ, 1ra. Sala núm. 276/2019, 28 agosto 2019, B. J. 1305
[2] SCJ, 1ra. Sala núm. 1445/2019, 18 diciembre 2019, B. J. 1309

SCJ-PS-25-0620
Exp. núm. [redacted]-RECA-00287
Partes: [redacted] vs Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, S. A.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado (ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

10) Lo expuesto se debe a que el artículo 168 de la misma Ley núm. 189-11, instituye expresamente que cualquier contestación o medio nulidad, forma o fondo contra el procedimiento de embargo inmobiliario que surja en el curso de su desarrollo y que produzca algún efecto sobre dicho procedimiento, 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 por primera vez en el recurso de casación dirigido contra la sentencia de adjudicación[3].

11) Si bien es cierto que todo procedimiento de embargo inmobiliario ostenta un carácter de orden público, en cuanto a la obligación del acreedor de acudir a dicho proceso para ejecutar los bienes inmuebles de su deudor y de desarrollarlo mediante las actuaciones procesales establecidas en la ley aplicable, también comporta una dimensión privada debido a que su objeto es la satisfacción de un crédito reconocido a favor de un particular y porque en este se enfrentan los intereses y derechos subjetivos del persiguiente, el embargado y cualquier otra persona con calidad para

[3] SCJ 1ra. Sala núm. 1084/2020, 26 agosto 2020. B. J. 1317

SCJ-PS-25-0620
Exp. núm. [redacted]-RECA-00287
Partes: [redacted] vs Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, S. A.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado (ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

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[4], por lo que es evidente que la parte embargada y toda parte interesada que ha sido puesta en causa en el embargo inmobiliario tiene la obligación de plantear al juez apoderado todas las contestaciones de su interés con relación a la ejecución conforme a las normas que rigen la materia[5].

12) 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 sentencia atacada, a menos que la ley haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público y que se refieran a aspectos determinantes de la decisión.

[4] SCJ, 1ra. Sala núm. 1286/2019, 27 noviembre 2019, B. J. 1308
[5] SCJ 1ra. Sala núm. 1084/2020, 26 agosto 2020, B. J. 1317

SCJ-PS-25-0620
Exp. núm. [redacted]-RECA-00287
Partes: [redacted] vs Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, S. A.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado (ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

13) Por lo tanto, es evidente que en este ámbito también tiene aplicación el criterio jurisprudencial inveterado en el sentido de 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 del procedimiento que le antecede, siempre y cuando quien las invoca haya tenido conocimiento del proceso y la oportunidad de presentar sus incidentes en la forma debida, en razón de que en nuestro país el embargo inmobiliario es un proceso que está normativamente organizado en etapas precluyentes[6], salvo que se trate de una irregularidad que haya vulnerado el derecho de defensa de los recurrentes y les haya impedido plantear oportunamente sus incidentes al juez del embargo.

14) En el caso, esta Primera Sala ha verificado que las irregularidades invocadas por la ahora recurrente con relación a los actos de mandamiento de pago y denuncia del embargo no constan que hayan sido propuestas ante el juez apoderado del procedimiento ejecutorio. De igual manera, de la revisión integral de la sentencia de adjudicación no se advierte que la parte embargada haya demandado de forma incidental la nulidad de dichas actuaciones en el momento procesal oportuno.

[6] SCJ, 1ra. Sala núm. 159, 28 febrero 2019, B. J. 1299

SCJ-PS-25-0620
Exp. núm. [redacted]-RECA-00287
Partes: [redacted] vs Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, S. A.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado (ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

15) Ha sido juzgado por esta Primera Sala para que un medio de casación sea acogido, entre otros presupuestos, es necesario que no sea inoperante, es decir, que el vicio que se denuncia no quede sin influencia en cuanto a la situación invocada. En ese sentido, es inoperante el medio de casación cuando el vicio denunciado se dirige contra una cuestión que no guarda relación con la sentencia impugnada o es ajeno a las partes que concurren en casación, por lo que carece de pertinencia y debe ser declarado inadmisible, ya que las violaciones a la ley que puedan dar lugar a casación deben encontrarse en la decisión contra la cual se dirige el recurso.

16) En ese sentido, no es posible vincular válidamente las argumentaciones de la hoy recurrente como cuestiones valorables en casación, puesto que, no se trata de quejas y vicios procesales que se refieran al ámbito de la discusión jurídica de la sentencia objeto de crítica, razón por la cual el medio de casación examinado resulta inadmisible, por inoperante.

17) Sin desmedro de lo expuesto, esta Primera Sala constata que el tribunal del embargo procedió correctamente, al tenor de lo establecido en la ley que rige la materia, sin que se advierta ninguna violación de índole constitucional. Por las motivaciones expuestas, procede rechazar el presente recurso de casación.

SCJ-PS-25-0620
Exp. núm. [redacted]-RECA-00287
Partes: [redacted] vs Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, S. A.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado (ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

18) Al tenor del art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas del procedimiento.

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 en establecidas en la Constitución de la República; los artículos 1, 2, 5, 6, 7, 65, 66 y 70 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; el artículo 152 y 168 de la Ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; del artículo 61 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 93 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra sentencia civil núm. 186-2017-ECIV-01342 de fecha 28 de noviembre de 2017, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia, por los motivos precedentemente expuestos

SCJ-PS-25-0620
Exp. núm. [redacted]-RECA-00287
Partes: [redacted] vs Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, S. A.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado (ley 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor de los Lcdos. [redacted] e Yleana Polanco, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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.*