SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / 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 **30 de mayo 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 abogado al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Como parte recurrida figura la Inmobiliaria Famosa, [redacted]., representada por [redacted], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted].

Contra la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-00821, dictada el 13 de junio de 2024 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

Distrito Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

> *PRIMERO: En vista de haber transcurrido los tres (03) minutos expresados en el artículo 161 párrafo II de la ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y de no haberse presentado ningún licitador a la audiencia de venta en pública subasta, se declara adjudicatario al persiguiente, Inmobiliaria Famosa, E.LR.L., del inmueble descrito en el pliego de condiciones, a saber: "Designación catastral [redacted]67, matrícula [redacted], con una superficie de 162.34 metros cuadrados, ubicado en SANTO DOMINGO, propiedad de [redacted]", por la suma veinte millones trescientos veinticinco mil pesos dominicanos con 00/100 centavos (RD$20,325,000.00), precio de la primera puja, más el estado de gastos y honorarios aprobados por el tribunal por la suma de ciento cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RDS$150,000.00), mediante resolución núm. 549-2024-SADM-00074, de fecha 13/06/2024. SEGUNDO: Ordena el desalojo inmediato de la parte embargada señores [redacted] y [redacted], así como de cualquier otra persona que estuviese ocupando dicho inmueble adjudicado al título que fuere, tan pronto les sea notificada la presente sentencia, en virtud de lo establecido en el artículo 712 del Código de Procedimiento Civil Dominicano. TERCERO: Ordena que la presente sentencia sea ejecutoria no obstante cualquier recurso luego de la notificación, en virtud de lo que establecen los artículos 167 de la ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y 712 del Código de Procedimiento Civil. CUARTO: Comisiona al ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, tels: [redacted] y [redacted], para notificar la presente sentencia.*

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Se destacan los siguientes: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 5 de septiembre de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 948/2024, de fecha 6 de septiembre de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado el 9 de septiembre de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 17 de septiembre de 2024; y **d)** el acto de notificación de memorial de defensa núm. 1148/2024, de fecha 9 de diciembre de 2024, del ministerial [redacted], depositado en fecha 18 de diciembre 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 la Inmobiliaria

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

Famosa, [redacted].; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente: **a)** que, en ocasión de un procedimiento de expropiación forzosa por la vía del embargo inmobiliario, trabado por Inmobiliaria Famosa. [redacted]., en perjuicio de Chileny Medelin [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 núm. 549-2024-SSEN-00821, en fecha 13 de junio de 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, que declaró adjudicataria a la persiguiente del inmueble embargado; **b)** la indicada decisión fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

Sobre la inadmisibilidad parcial del presente recurso de casación

2) En consonancia con los principios que regulan la técnica de la casación procede determinar, como cuestión procesal perentoria, si en la controversia que nos ocupa se encuentran reunidos los presupuestos ordinarios de admisibilidad del recurso cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

3) Conviene destacar que de conformidad con el artículo 167 de la Ley núm. 189-11, la vía de la casación es la única forma de impugnar la sentencia de adjudicación dictada en materia de embargo inmobiliario impulsado al amparo de la normativa enunciada, sin importar que se decidieran o no demandas incidentales, ya sea al fragor de la audiencia en que haya tenido lugar la adjudicación o en la forma que regula la misma normativa como procesos autónomos.

4) El artículo 4 de la Ley núm. 2-23 sobre recurso de casación dispone lo siguiente: *Legitimación para recurrir. Podrán interponer recurso de casación: 1) Las partes interesadas que hubieren participado a cualquier título en el juicio del que resulta la sentencia recurrida*.

5) Ha sido juzgado por esta sede de Casación que la calidad constituye un presupuesto procesal que habilita a la persona para acceder a la justicia con la finalidad de tutelar sus derechos subjetivos[1]. En ese sentido, para accionar, la calidad viene dada por el título en virtud del cual la parte accionante actúa en justicia y, por su parte, para hacer uso de una vía recursiva, es derivada del título en virtud del cual la parte recurrente figura en el procedimiento[2].

[1] SCJ 1ra. Sala núm. 1141, 2 diciembre 2015, B. J. 1261.
[2] SCJ, 1ra. Sala núm. 32, 28 agosto 2019, [redacted]. 1365.

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

6) Del examen de la sentencia de adjudicación impugnada y de los documentos aportados a esta jurisdicción se retienen los siguientes hechos: a) en fecha 25 de abril de 2022 se celebró un contrato de préstamo con garantía hipotecaria entre Inmobiliaria Famosa, Empresa Individual de Responsabilidad Limitada ([redacted].), acreedora hipotecaria, y [redacted], deudora, quien figura como soltera en dicho contrato y otorgó en favor de la acreedora la garantía, una hipoteca en primer rango sobre el *INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA DESIGNACIÓN CATASTRAL NO.* [redacted], *QUE TIENE UNA SUPERFICIE DE CIENTO SESENTA Y DOS (162 MTR.2) METROS CUADRADOS Y TREINTA Y CUATRO (34 DMTRS.2), DECÍMETROS CUADRADOS, MATRÍCULA NO.* [redacted], *UBICADO EN SANTO DOMINGO ESTE, SANTO DOMINGO,* en cuyo certificado de título [redacted] figura como soltera y única propietaria del referido inmueble b) ante el incumplimiento de la deudora, la Inmobiliaria Famosa, [redacted]., en fecha 13 de diciembre de 2023, le notificó a [redacted] mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario, en virtud de la Ley núm. 189-11, por la suma de RD$19,880,500.00; c) en ese sentido, el embargo inmobiliario que culminó con la sentencia de adjudicación que ahora se impugna fue dirigido, en cuanto al punto bajo análisis, exclusivamente contra la deudora, sin que el ahora correcurrente, [redacted], fuera citado o formara parte de dicho procedimiento.

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

7) Cabe destacar que [redacted] alega ser esposo de la embargada, no obstante, de la glosa procesal depositada no se verifica que este haya participado en el procedimiento de embargo inmobiliario, como se mencionó en el párrafo que antecede, o que en definitivas intentara hacer valer su condición de esposo de la embargada que ha invocado por primera vez ante esta sede, por lo tanto no se podía exigir a la acreedora, actual correcurrida, un comportamiento procesal diferente al que se deriva de la situación relativa al estado civil de la parte contratante a partir de los documentos aportados a propósito de la suscripción del contrato.

8) En ese sentido, al tratarse de que es un hecho incontestable que la parte embargada había avalado un estatus de soltera al concertar el contrato de hipoteca, el mismo estado que figura en el certificado de título del inmueble embargado, todo ello al amparo de los principios de buena fe y la equidad como corolarios que gobiernan las obligaciones, combinado con la noción que en el derecho sustantivo reviste la teoría de la apariencia, mal podría exigírsele a la parte ejecutante tratar a la embargada como casada; ello implicaría obligarlo más allá del sentido de lo que es la dimensión sustantiva del acto jurídico concertado.

9) Es pertinente destacar, a título de reflexión procesal, que la teoría de la apariencia consiste en que el acreedor hipotecario al contratar con el suscribiente de un acto

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

constitutivo de una hipoteca, valoró que se trataba de una persona con estado civil de soltero y no le correspondía al referido acreedor perseguir un estudio y examen investigativo de si se trataba de un estado civil diferente al que le habían suministrado, en el entendido de que son informaciones que emanan de órganos públicos autorizados para avalar el estatus de una persona, ya sea de casado o soltero.

10) En atención a las circunstancias referidas, el recurso que nos ocupa carece de los presupuestos procesales propios de la legitimación procesal activa con relación al correcurrente [redacted], en tanto que solamente quien haya figurado como parte instanciada en el juicio de fondo se encuentra investido de calidad para interponer recurso de casación, por lo que procede, de oficio, declarar la inadmisión parcial del presente recurso en cuanto a [redacted].

En cuanto a la pretensión de fondo presentada por la parte recurrida, Inmobiliaria Famosa, [redacted].

11) A propósito del pedimento realizado por la parte recurrida Inmobiliaria Famosa, [redacted]., tendente a que se rectifique la sentencia impugnada, esta Primera Sala, de conformidad con las disposiciones del artículo 8 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, tiene a bien aclarar que la Suprema Corte de Justicia decide, como Corte de

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

Casación, si admite o desestima los medios en que se funda el recurso, pero sin conocer del fondo del asunto, salvo en los casos excepcionalmente establecidos en esta ley; de donde se desprende que, a diferencia de lo que sucede ante los jueces del fondo, en el debate en casación no se examinan los hechos, esto es, que el objeto del recurso no versa sobre las pretensiones originarias de las partes, sino más bien de un proceso seguido contra la decisión misma, pues se trata, para el juez de la casación, de verificar si la sentencia que le ha sido diferida ha sido dictada de conformidad con la ley y la Constitución; en caso de no serlo, la solución procesal correspondiente sería casarla, en el escenario contrario, sería rechazar el recurso de casación; una vez aclarado este particular procede la cognición de los medios que fundamentan este recurso.

En cuanto al interés casacional

12) 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

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

13) 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 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 103; 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.

14) 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

3 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-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

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.

En cuanto al fondo del recurso de casación

15) La parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** falta de estatuir en su dispositivo, violación del artículo 69, ordinal 8 del Código de Procedimiento Civil; **segundo:** violación del sagrado derecho de defensa y el debido proceso (violación de los arts. 68 y 69 de la Constitución).

16) En su primer y segundo medio de casación, así como en varios aspectos de su recurso, la parte recurrente sostiene, en síntesis, **a)** que el contrato de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 25 de abril de 2022, suscrito entre las partes, no fue realizado al amparo de la Ley núm. 189-11, y que en tal sentido debió realizarse un embargo conforme al procedimiento de derecho común establecido en el Código de Procedimiento Civil, no al amparo de la Ley núm. 189-11; **b)** que el Lcdo. [redacted], notario

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

público del Distrito Nacional, quien fungió como notario en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria, carece de competencia para legalizar el referido contrato, por haber sido suscrito en la provincia Santo Domingo; **c)** que la embargada [redacted] solo es dueña del 50% del inmueble embargado, razón por la cual no puede disponer de la totalidad de este, ya que el dueño del otro 50% es su esposo [redacted]; **d)** que el tribunal *a quo* no verificó que la embargada haya sido debidamente citada al tenor de lo dispuesto en el artículo 69, numerales 7 y 8 del Código de Procedimiento Civil. También argumenta la parte recurrente que el tribunal *a quo* no examinó la falta de publicidad a la venta del inmueble pues no se le avisó a los licitadores que el inmueble estaría a la venta ese día, lo que también se traduce en una falta de motivos y como consecuencia falta de base legal, al adjudicarse una propiedad sin la debida publicidad y **e)** que el tribunal a-quo violentó el sagrado derecho de defensa, el derecho de propiedad y el debido proceso.

17) La parte recurrida en el marco de su defensa plantea que sea rechazado el recurso de casación, argumentando que fue realizada la publicación de venta en el periódico EL CARIBE en fecha 23 de mayo de 2024 y en el acto núm. 311/2024 de fecha 31 de mayo de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted]; que a la perseguida le fue notificada la correspondiente citación a la audiencia de venta y su abogado estuvo presente en la audiencia anterior y escuchó la fecha de la referida venta, y en tal sentido

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

el tribunal procedió en buen derecho a declarar la regularidad de las acciones del persiguiente. Por lo que, vistos los documentos establecidos por el tribunal a quo en su página 8 y 9 de la sentencia impugnada, la parte persiguiente cumplió fiel y cabalmente con los requisitos de publicidad por lo que devienen los argumentos de la parte recurrente en infundados y carentes de base legal o lógica jurídica manifiesta.

18) Ha sido criterio inveterado de esta jurisdicción, que cuando se trata de un recurso de casación ejercido contra una sentencia de adjudicación dictada en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario especial regido por la Ley 189-11 sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, al tenor de lo dispuesto en su artículo 167, el rol de la casación en esta materia está fundamentalmente circunscrito, por una parte, a hacer un juicio de legalidad de la decisión y determinar si el juez incurrió en alguna violación al momento de proceder a la subasta o al decidir incidentes planteados y juzgados en la misma audiencia de la adjudicación o, por otra parte a constatar si en curso del procedimiento se incurrió en alguna vulneración a las formalidades y garantías del debido proceso y la tutela judicial efectiva que impidieron a la parte afectada defenderse de la ejecución en la forma prevista por el artículo 168 de la Ley 189-11[4].

[4] SCJ-PS-22-2219, 29 de julio de 2022, B. J. 1340.

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

19) Lo expuesto se debe a que, conforme a lo establecido por el artículo 168 de la misma Ley 189-11, toda incidencia relativa a la regularidad del procedimiento de embargo debe ser presentada al juez apoderado en forma incidental y la decisión que dicho tribunal emita al respecto está sujeta a su propio régimen de recurso, el cual es independiente al de la sentencia de adjudicación. En ese tenor, resulta que los medios orientados a cuestionar la regularidad del procedimiento que el recurrente debió haber invocado en forma incidental durante la ejecución y no lo hizo -siempre que haya tenido la oportunidad de hacerlo-, así como aquellas relativas a incidentes planteados y decididos con anterioridad a la subasta mediante sentencias independientes, en principio, no reúnen los requerimientos de pertinencia y ausencia de novedad requeridos para ser admitidos en casación[5]. En efecto, el ejercicio de la tutela a propósito de la casación no puede ser extensivo a cuestiones que la parte interesada pudo haber invocado en el curso del proceso que ocupa nuestra atención y 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 y las normas que conciernen al desarrollo propio de la subasta, con sus respectivas delimitaciones y esferas de actuación, conforme a lo establecido por el artículo 168 de la misma Ley 189-11[6].

[5] Ídibem.
[6] SCJ-PS-22-2219, 29 de julio de 2022, B. J. 1340.

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

20) Adicionalmente resulta que si bien todo procedimiento de embargo inmobiliario reviste 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, no menos cierto es que 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 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 a que en esta materia rige el principio de justicia rogada[7].

21) Conforme la situación expuesta, el rol de la casación tiene como propósito hacer un ejercicio de legalidad sobre la decisión y determinar 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

[7] SCJ 1ra. Sala núm. 274, 28 de julio de 2021, B. J. 1328.

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

de la ley debieron ser llamados al proceso; de apartarse la sentencia de adjudicación de estos valores y garantías procesales implicaría un quebrantamiento al debido proceso y la tutela judicial efectiva, cuestiones que revisten rango constitucional[8].

22) Según resulta de la sentencia impugnada, fueron aportados al tribunal *a quo* los siguientes actos procesales: **a)** pliego de condiciones de fecha 2 de enero de 2024; **b)** acto de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario núm. 1378/2023, de fecha 13 de diciembre de 2023, del ministerial [redacted]; **c)** acto de notificación de denuncia de fijación de aviso de venta en pública subasta de inmueble y toma de conocimiento de pliego de condiciones núm. 311/2024, de fecha 31 de mayo de 2024; **d)** certificación de registro de acreedor hipotecario; **e)** certificación de estado jurídico del inmueble matrícula núm. [redacted], de fecha 29 de diciembre de 2023; **f)** ejemplar del periódico El Caribe, de fecha 23 de mayo de 2024; **g)** instancia de estado de gastos y honorarios de fecha 8 de mayo de 2024; **h)** poder especial otorgado al ministerial [redacted], de fecha 24 de marzo de 2023.

23) En consonancia con lo expuesto precedentemente se advierte de la sentencia impugnada que el tribunal *a quo* retuvo la regularidad del procedimiento de expropiación

[8] SCJ 1ra. Sala núm. 133, 24 de febrero de 2021, B. J. 1323.

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

forzosa, tras haber examinado todos los actos procesales que lo sustentaban, tales como las certificaciones de registro de acreedor hipotecario, los cuales dan crédito de la acreencia entre las partes, el acto contentivo de mandamiento de pago, la certificación del estado jurídico del inmueble embargado, el pliego de condiciones, el aviso de venta en pública subasta y su notificación al embargado.

24) En cuanto al argumento vertido por la recurrente, en el sentido de que el tribunal *a quo* no verificó si la embargada había sido debidamente citada a la audiencia en la que se conoció la venta en pública subasta del inmueble, al tenor del artículo 69, numerales 7 y 8 del Código de Procedimiento Civil, así como que tampoco examinó la falta de publicidad a la venta pues no se le avisó a los licitadores que el inmueble se estaría vendiendo ese día, consta en la página 9 de la sentencia impugnada, que fue depositado el acto de denuncia de fijación de aviso de venta en pública subasta de inmueble y toma de conocimiento de pliego de condiciones núm. 311/2024, de fecha 31 de mayo de 2024; que, tampoco la recurrente aportó ningún documento que ponga a esa sala en condiciones de verificar si como alega la parte recurrida, la perseguida [redacted] había comparecido a la audiencia anterior a raíz de la citación del referido acto 311/2024, por lo que se encontraba debidamente citada y no era necesaria una notificación en tal sentido, o si por el contrario, como alega la parte recurrente, esta no tenía conocimiento de la audiencia celebrada previamente y que se imponía que

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

fueran debidamente citados. Ante la imposibilidad de corroborar lo antes señalado, esta sala tiene a bien desestimar el aspecto bajo análisis.

25) Por otro lado, respecto al planteamiento de la parte recurrente relativo a que no pudo presentar demanda incidental, ni tampoco presentar defensas en el procedimiento de expropiación forzosa porque nunca se enteró de lo que estaba sucediendo, consta depositado en el expediente el acto de demanda incidental en nulidad de actos de procedimiento de embargo inmobiliario núm. 634/2024, de fecha 5 de junio de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], a requerimiento de la parte hoy recurrente, lo que pone de manifiesto que dicha parte tuvo la oportunidad de plantear sus medios de defensa contra el procedimiento, conforme a lo instituido en el artículo 168 de la Ley núm. 189-11.

26) De lo expuesto se deriva que las comprobaciones realizadas a partir de los elementos de convicción aportados que, fueron válidamente notificados todos los actos del procedimiento, sin que se evidencie irregularidad alguna que le impidiera comparecer ante el juez del embargo el día fijado para la venta en pública subasta y plantear en el plazo procesal cualquier incidencia de su interés, como en efecto lo hizo, donde invocó alguna de las irregularidades que pretende hacer valer ahora en casación; en consecuencia, en cuanto a las violaciones alegadas, los documentos anteriores reflejan

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

que poseía total conocimiento de la ejecución que en su contra se seguía y que tuvo tiempo suficiente para plantear sus inconformidades oportunamente, lo que no hizo, por lo que, procede desestimar los medio y en consecuencia, rechazar el recurso de casación, tal y como se hará constar en la parte dispositiva.

27) Procede compensar el pago de las costas del proceso por haber sucumbido ambas partes en distintos puntos de sus pretensiones, conforme lo permite el artículo 54 de la Ley núm. 2-23, combinado con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.

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 11.3, 19, 20 y 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación; artículo 168 de la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE, DE MANERA PARCIAL en cuanto al correcurrente [redacted], el recurso de casación interpuesto contra la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-00821, dictada el 13 de junio de 2024 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, por los motivos antes expuestos.

SCJ-PS-25-1113
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0500859)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Famosa, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE / RECHAZA
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-00821, dictada el 13 de junio de 2024 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: COMPENSA las costas.

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.*