PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

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 magistrados, Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, [redacted]o, [redacted], [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 junio 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 Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]., representada por [redacted]; entidad que tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida la Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc., representada por la gerente [redacted]; que tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. [redacted], de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

Contra la sentencia civil núm. 549-2022-SSENT-00012, dictada el 13 de enero de 2022, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO**: En vista de haber transcurrido los tres (3) minutos establecidos en el artículo 161 de la Ley 189-11, y al no haberse presentado ningún licitador a la audiencia de venta en pública subasta, se declara desierta la venta y se declara adjudicataria a la persiguiente Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc., de los inmuebles descritos en el Pliego de Condiciones, consistentes en: "[redacted]04: C-201, matrícula número [redacted], del condominio residencial Paraíso del Oeste, ubicado en Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 2.77% con un porcentaje de participación en la parcela de 2.77% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-014, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo con una superficie de 12.00 metros cuadrados; un sector propio identificado como SP-03-02-001, del bloque 03, ubicado en el nivel 02, destinado a apartamento con una superficie de 86.58 metros cuadrados; el siguiente inmueble sobre la Unidad funcional: C-301, identificado como [redacted]04: C-301, matrícula número [redacted], del condominio residencial Paraíso del Oeste, ubicado en Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 2.77% con un porcentaje de participación en la parcela de 2.77% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-013, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo con una superficie de 12.00 metros cuadrados un sector propio identificado como SP-03-03-001, del bloque 03, ubicado en el nivel 03, destinado a apartamento con una superficie de 86.58 metros cuadrados; el siguiente inmueble sobre la Unidad funcional: C-302, identificado como [redacted]04; C-302, matrícula número [redacted], del condominio residencial Paraíso del Oeste, ubicado en Santo Domingo, con un porcentaje de*

SCJ-PS-25-1222
Exp. **núm**. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

participación sobre las áreas comunes de 2.77%, con un porcentaje de participación en la parcela de 2.77% y 1 voto en la asamblea de condómines conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-018, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo con una superficie de 12.00 metros cuadrados; un sector propio identificado como SP-03-03-002, del bloque 03, ubicado en el nivel 03, destinado a apartamento con una superficie de 86.58 metros cuadrados; el siguiente inmueble sobre la Unidad funcional C-041, identificado como [redacted]04: C-401, matrícula número [redacted], del condominio residencial Paraíso del Oeste, ubicado en Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las aéreas comunes de 2.77% con un porcentaje de participación en la parcela de 2.77% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-012, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo con una superficie de 12.00 metros cuadrados un sector propio identificado como SP-03-04-001, del bloque 03, ubicado en el nivel 04, destinado a apartamento con una superficie de 86.58 metros cuadrados un sector común de uso exclusivo identificado como SE-03-05-001, del bloque 03, ubicado en el nivel 05, destinado a azotea, con una superficie de 50.00 metros cuadrados; el siguiente inmueble sobre la Unidad funcional A-302, matrícula número [redacted], del condominio residencial Paraíso del Oeste, ubicado en Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 2.77% con un porcentaje de participación en la parcela de 2.77% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-007, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo con una superficie de 12.00 metros cuadrados un sector propio identificado como SP-01-03-002, del bloque 01, [redacted], Santo Domingo Oeste, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 2.77% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un sector propio identificado como SP-01-03-002, del bloque 01, ubicado en el nivel 03, destinado a apartamento con una superficie de 86.58 metros cuadrados y un sector común de

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

uso exclusivo identificado como SE-01-01-007, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo con una superficie de 12.00 metros cuadrados; el siguiente inmueble sobre la Unidad funcional D-202, identificado como [redacted]04: D-202, matrícula número [redacted], del condominio residencial Paraíso del Oeste, ubicado en Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 2.77% con un porcentaje de participación en la parcela 2.77% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-030, del bloque 01, ubicado en el nivel 01, destinado a parqueo con una superficie 12.00 metros cuadrados un sector propio identificada como SP-04-02-002, del bloque 04, ubicado en el nivel 02, destinado a apartamento con una superficie de 83.47 metros cuadrados", todos propiedad de la entidad Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted].; por la suma de ocho millones seiscientos doce mil ochocientos treinta y seis pesos dominicanos con 35/100 (RD$8,612.836.35), precio de la primera puja, equivalente al monto adeudado. ***SEGUNDO****: Ordena el desalojo inmediato de la parte embargada, la entidad Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. así como de cualquier otra persona que estuviese ocupando dicho inmueble no importa el título que invoque, en virtud de lo que establece el artículo 167 de la Ley 189-11.* ***TERCERO****: Ordena que la presente sentencia sea ejecutoria no obstante cualquier recurso luego de la notificación, en virtud de lo que establece el artículo 167 de la Ley 189-11.* ***CUARTO****: Comisiona al ministerial [redacted], de estrados de esta Primera Sala, para la notificación de la presente sentencia.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los que constan: **a)** memorial de casación de fecha 25 de julio de 2022; **b**) acto núm. 471/2022, instrumentado el 4 de agosto de 2022, por [redacted], contentivo de emplazamiento en casación; **c)** memorial de defensa depositado el 17 de agosto de 2022, mediante el cual la parte recurrida expone sus medios de

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

defensa; **d)** acto núm. 803/2022, instrumentado el 17 de agosto de 2022, por [redacted], contentivo de la constitución de abogados y notificación del memorial de defensa; **e)** resolución núm. 0137/2024, dictada el 31 de enero de 2024, por esta Primera Sala, que rechazó la solicitud de defecto contra la recurrida.

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, 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 recurrente Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]., y como recurrida Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos contenidos en ella, se verifica lo siguiente: a) la entidad recurrida inició un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 6186-63 sobre Fomento Agrícola trabado en perjuicio de la actual recurrente que culminó con la sentencia de adjudicación núm. 549-2022-SSENT-00012, dictada el 13 de enero de 2022 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, mediante la cual se declaró desierta la venta en pública subasta y se declaró adjudicataria a la persiguiente, Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc., ordenándose el

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

desalojo del embargado o de cualquier otra persona que se encontrara ocupando el inmueble adjudicado y que la sentencia sea ejecutoria en aplicación de la ley 189-11; decisión ahora impugnada en casación.

2) Por el orden de prelación es preciso referirnos al pedimento incidental planteado por la recurrida en su memorial de defensa, en el sentido de que se declare la inadmisibilidad del recurso de casación, ya que, se trata de una sentencia de adjudicación sin contestaciones por lo que la vía idónea para impugnar dicha decisión es una demanda principal en nulidad.

3) La recurrente no hizo defensa respecto de las referidas pretensiones incidentales no obstante haberle sido notificado el memorial de defensa según acto núm. 803/2022, instrumentado el 17 de agosto de 2022 por [redacted], al amparo de lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley núm. 3726-53.

4) En la especie se trata de un recurso de casación contra una sentencia de adjudicación dictada según esta en materia de embargo inmobiliario especial en virtud de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, cuya única vía recursiva habilitada es el recurso de casación 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

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

artículo 167 de la referida legislación, por lo que se desestima el medio de inadmisión invocado por la parte recurrida, valiendo decisión sin necesidad de incluirlo en la parte dispositiva de esta sentencia.

5) Procede ponderar los méritos del presente recurso, por medio del cual la parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación a las disposiciones de los artículos 152, 154, 155, 156, 157 y 158 de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. Violación a los artículos 149, 150 y 153 de la ley núm. 6156, de fecha 12 de febrero de 1963, sobre Fomento Agrícola, nulidad del procedimiento con sujeción al cual decidió el tribunal apoderado; **segundo:** falta de ponderación de documentos; violación al derecho de defensa, al debido proceso y a la tutela judicial efectiva; desconocimiento del derecho de defensa previsto por el artículo 69 de la Constitución de la República; **tercero:** falta de motivos; desnaturalización de los documentos de la causa; violación a los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil.

6) En el desarrollo del segundo medio de casación, conocido en primer orden por denunciarse violaciones de orden público, la parte recurrente manifiesta que el tribunal incurrió en la violación al derecho de defensa, ya que el persiguiente dirigió el acto de notificación de la citación para audiencia de la venta en pública subasta a celebrarse el día 13 de enero de 2022 a un domicilio social distinto al

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

inscrito en el Registro Mercantil, cuando había notificado adecuadamente el mandamiento de pago, lo que imposibilitó ejercer su derecho de defensa y asistir a la audiencia fijada para la venta en pública subasta.

7) La recurrida defiende el fallo impugnado al señalar que la parte recurrente tuvo oportunidad de defenderse, pues promovió varias demandas incidentales en el curso del proceso las cuales decidió dejar desiertas, ya que nunca apoderó a la jurisdicción correspondiente. Asimismo, la parte recurrida manifiesta que el ministerial actuante posee fe pública, en ese sentido, certificó y dio fe que todos los actos fueron recibidos por empleados de la recurrente.

8) Ha sido reiteradamente juzgado por esta Corte de Casación que los presupuestos procesales válidos para cuestionar la nulidad de la sentencia de adjudicación conciernen a las vulneraciones que se hayan cometido al procederse a la subasta o en el modo de recepción de las pujas, tales como: que el adjudicatario haya descartado a posibles licitadores valiéndose de maniobras que impliquen dádivas, promesas o amenazas o por haberse producido la adjudicación en violación a las prohibiciones del artículo 711 del referido código procesal[1], postura esta que ha sido corroborada por el Tribunal Constitucional[2].

[1] SCJ, 1ª Sala, núm. 159/2019, 28 de febrero de 2019, B. J. 1299
[2] Tribunal Constitucional, sentencia TC/0044/15, 23 de marzo de 2015.

SCJ-PS-25-1222
Exp. **núm**. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

9) Sin embargo, también ha juzgado que las causas que, en diferentes especies, esta sala ha admitido como justificativos de la nulidad de una sentencia de adjudicación, no son establecidas con carácter taxativo o limitativo[3], por lo que la jurisprudencia más reciente ha estimado que constituyen causas de nulidades, además, aquellas relativas a que el juez apoderado del embargo haya procedido a la subasta de los bienes embargados sin decidir los incidentes pendientes[4] y aquellos en los que se trabó el embargo inmobiliario en ausencia de un título ejecutorio[5].

10) En el contexto precedentemente expuesto, esta jurisdicción también ha reconocido, de manera excepcional, que dicha limitación solo alcanza a quienes han tenido la oportunidad de invocar las irregularidades cometidas con anterioridad a la celebración de la subasta. En ese sentido, ha sido admitido que los vicios procesales del embargo inmobiliario sean planteados como fundamento de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación cuando el demandante no ha podido ejercer su derecho de defensa oportunamente como producto de una situación procesal que se lo impidiere[6].

[3] SCJ, 1ª Sala, núm. 211, 26 de junio de 2013, [redacted]. 1231.
[4] SCJ, 1ª Sala, núm. 392/2019, 31 de julio de 2019, B. J. 1304.
[5] SCJ, 1ª Sala, núm. 1269/2019, 27 de noviembre de 2019, B. J. 1308.
[6] S.C.J. 1a. Sala, núm. SCJ-PS-22 -0913, 30 de marzo de 2022. [redacted]. 1336

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

11) Es pertinente retener que la finalidad del derecho de defensa es asegurar la efectiva garantía y realización de los principios procesales de contradicción y de igualdad de armas, principios que imponen a los órganos judiciales el deber de asegurar la equidad e igualdad de las partes en el curso del proceso e impedir que se impongan limitaciones a alguna de las partes y que las limitaciones puedan desembocar en una situación de indefensión, contraviniendo así las normas constitucionales que garantizan el derecho de defensa y originando un perjuicio, al colocar en una situación de desventaja a una de las partes[7].

12) Las reglas del debido proceso consignadas en el artículo 69, numeral 1.º de la Constitución, imponen a los jueces el deber de salvaguardar los derechos legítimos de los accionantes, y garantizar el derecho de las partes a tener un juicio apegado a las normas y principios fundamentales protegidos por la Constitución; debido proceso que se lesiona cuando una de las partes no es debidamente citada a cualquiera de los actos procesales del procedimiento de embargo inmobiliario.

13) De la sentencia impugnada se retiene lo siguiente:

> *"mediante instancia fue solicitada fijación de audiencia para conocer de este procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por la Cooperativa de Ahorro y*

[7] SCJ, Primera Sala, sentencia núm. 261, de 24 de marzo de 2021, B. J. 1324

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

> *Crédito Mamoncito, Inc., en contra de la entidad Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]., siendo fijada audiencia para el día 13/01/2021* (sic). *La audiencia de fecha 13/01/2021* (sic), *la persiguiente solicitó lo siguiente: 1. Libra acta de que no existen reparos al pliego de condiciones ni incidentes pendientes de fallo; 2. Que se ordene la venta en pública subasta del inmueble embargado por el monto de la primera puja; 3. Que se ordene el desalojo del embargo o cualquier otra persona que este ocupado el inmueble al título que fuere."*

14) Del expediente se advierte que consta el acto núm. 670/2021, de fecha 21 de diciembre de 2021, contentivo de la notificación de citación para audiencia de venta de inmueble de fecha 13 de enero de 2022 y denuncia del proceso verbal de fijación de edicto en virtud de la Ley núm. 6186 de 1963, notificado por el hoy recurrido (persiguiente) al recurrente (embargado), [redacted], el cual consta recibido por [redacted], quien dijo ser empleada; audiencia a la que únicamente asistió la parte persiguiente.

15) De igual forma consta en el expediente que nos ocupa el acto núm. 510/2021, de fecha 11 de octubre de 2021, contentivo de mandamiento de pago notificado con relación al referido procedimiento de embargo, así como, el certificado de Registro Mercantil correspondiente a la entidad embargada, Adoquines Constructora e Inmobiliaria, S.R.L., donde consta el domicilio social de la parte perseguida, hoy recurrente [redacted]; que es un domicilio distinto al lugar

donde se notificó el acto de citación a la audiencia y denuncia del proceso verbal de fijación de edictos para la venta.

16) Respecto a la notificación de la parte embargada ,según mandato del artículo 673 del Código de Procedimiento Civil, así como en el artículo 152 de la Ley núm. 189-11 —ley que fue aplicada en el caso que nos ocupa— exigen que el acto de mandamiento de pago sea notificado en la persona del deudor o en su domicilio, entendido este último como su domicilio real y, en su defecto, el domicilio elegido en la convención suscrita por las partes que haya dado origen al crédito objeto de ejecución[8]; cuestión que no se verifica que haya sido examinada ni evaluada por el juez apoderado del procedimiento ejecutorio al momento de constatar la regularidad del acto contentivo de citación a audiencia.

17) La parte recurrida invoca que no hubo vulneración al derecho de defensa de la parte embargada, hoy recurrente, ya que la misma tuvo la oportunidad de interponer demandas incidentales durante el proceso de embargo y el alguacil actuante certificó y dio fe que todos los actos fueron recibidos por empleados de la recurrente, no obstante se verifica que dichas demandas incidentales fueron presentadas por la perseguida en el mes de octubre del año 2021, esto es, con anterioridad a la notificación del acto contentivo de citación a la audiencia de venta

[8] SCJ 1ra. Sala núm. 1, 28 agosto 2019, Boletín judicial 1305.

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

en pública subasta cuya irregularidad se invoca, por lo que estas no representan una constancia de que dicha actuación haya cumplido su objetivo; que además, el hecho de que el alguacil actuante haya afirmado haber entregado el acto en manos de una persona que dijo ser empleada de la requerida no cumple con la normativa arriba citada si no se constata, como ocurre en la especie, que el mismo se haya dirigido a su domicilio.

18) El derecho de defensa y la garantía del debido proceso son preceptos que revisten linajes constitucionales que traen aparejadas la nulidad absoluta de todas las actuaciones realizadas en violación a los mismos. En consecuencia, esta Sala verifica que la parte recurrida notificó de forma irregular al hoy recurrente la citación para audiencia de la venta en pública subasta al dirigirla a una dirección distinta al domicilio social de la embargada lo que le imposibilitó asistir a la misma vulnerando de esta forma su derecho de defensa, aspecto que debió ser evaluado por el tribunal *a quo*, razón por la cual procede acoger el medio examinado.

19) En el ámbito de nuestro derecho rige, el objetivo fundamental del recurso de casación es asegurar la estabilidad del derecho y su aplicación uniforme a todos los justiciables, por lo cual su existencia en el sistema procesal dominicano obedece principalmente a un interés público más que a la protección exclusiva de los intereses privados. En ese sentido, ha sido juzgado que esta Corte de Casación, como órgano público del Estado, en interés de la sociedad en general debe verificar

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

mediante el control casacional que las normas jurídicas sean cumplidas y respetadas en las decisiones del orden judicial[9].

20) En consonancia con lo expuesto ,para que esta Corte de Casación pueda ejercer efectivamente el control de legalidad , una vez ha sido apoderada mediante un recurso de casación, el legislador le ha conferido la potestad de casar oficiosamente la decisión impugnada supliendo en algunos casos el medio de casación -en caso de ser necesario-, con motivos de un medio de puro derecho siempre que se trate de vicios que afecten o trastornen las normas de orden público establecidas en nuestro ordenamiento jurídico, tales como las reglas de organización judicial, competencia, las relativas a la interposición de los recursos, etcétera; a fin de impedir el desarrollo de una jurisprudencia ilegal por la indiferencia o la negligencia de las partes o por inobservancia del tribunal que dictó la decisión.

21) Según el expediente que nos ocupa ,se trata de un recurso de casación contra una sentencia de adjudicación con el cual concluyó el procedimiento de expropiación forzosa que tiene un carácter de orden público y sus normas no pueden ser derogadas por las partes e inobservadas por el juez, ya que, su propósito es regular la trasmisión de los bienes corporales del deudor a consecuencia del embargo y la venta practicados sobre estos bienes a diligencia del

[9] SCJ, 1ra. Sala, núm. 1400, 26 mayo 2021.

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

acreedor a fin de evitar que pueda cobrar su acreencia sin someter al deudor a un procedimiento irregular y abusivo al despojarlo de sus bienes.

22) De lo expuesto se deriva que partiendo del interés público que comporta el recurso de casación procede examinar el vicio invocado por la parte recurrente en su primer medio referente a que el juez del embargo aplicó un procedimiento ejecutorio diferente al elegido por el persiguiente quien lo apoderó conforme a las previsiones de la Ley núm. 6186, de fecha 12 de febrero de 1963, sobre Fomento Agrícola. No obstante, el juez del embargo utilizó el procedimiento establecido en la Ley núm. 189-11, cuando el mandamiento de pago no menciona en ningún momento dicha legislación con lo cual incurrió en desnaturalización de los hechos y documentos. Además, no explicó la razón de la aplicación de un ordenamiento distinto al solicitado lo que constituye una falta de motivos, pues, se fundamentó en una norma errada. Asimismo, alega que la fecha del mandamiento de pago fue alterada antedatándola con la finalidad de evitar la caducidad que afectaría el plazo de la inscripción en el Registro de Títulos. De la certificación de estado jurídico del 22 de noviembre de 2021 emitida por el Registro de Título de Santo Domingo consta la fecha de la inscripción del embargo, con lo cual se evidencia que el persiguiente maniobró para que el procedimiento no llegue al conocimiento del embargado.

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

23) La parte recurrida defiende el fallo impugnado al indicar, que el tribunal cometió un error de redacción al emitir la decisión basada en la ley equivocada, sin embargo, la jurisprudencia ha indicado que lo que realmente regula el procedimiento del embargo inmobiliario es el pliego de condiciones. Además, los requisitos del pliego de condiciones están estipulados en el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil dominicano siendo esencial, la certificación de estado jurídico el cual fue registrado e inscrito correctamente. La parte recurrente intenta confundir al tribunal sobre el conocimiento del embargo, pero la publicidad del embargo está protegida por la ley. Todo esto demuestra que el recurrente ha abusado del derecho de defensa, promoviendo acciones procesales sin el debido seguimiento. Por lo tanto, este medio debe ser desestimado por falta de méritos jurídicos.

24) El juez se fundamentó en los siguientes motivos:

> *(…) Este tribunal esta apoderado de un procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc., en contra de la entidad Adoquines Constructora e Inmobiliaria en virtud de la Ley 189-11, marcado con el No. 510/2021, de fecha 11/10/2021, notificado por el ministerial* [redacted]*, de estrados de esta Primera Sala; (…) En virtud del artículo 712 del Código de Procedimiento Civil, supletorio a la materia, la sentencia de adjudicación será la copia del pliego de condiciones redactado en la forma del artículo 690 y ordenará al embargado abandonar la posesión de los bienes tan pronto como le sea ejecutoria la sentencia, la cual será ejecutoria contra toda persona que estuviese ocupando a cualquier título que fuere los bienes adjudicados, en acopio también de lo dispuesto por el artículo 167 de la Ley 189-11.*

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

25) En el contexto de nuestro ordenamiento jurídico coexisten distintos procedimientos para la expropiación de bienes inmuebles. En el caso que nos ocupa, la discusión gira alrededor del embargo inmobiliario abreviado consagrado en la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola y el procedimiento de embargo inmobiliario especial, previsto en la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

26) Los enunciados procedimientos en su arquitectura normativa revisten sustanciales diferencias, en lo que respecta a los plazos que rigen y los eventos judiciales que se suscitan, así como los actos procesales que intervienen. Igualmente, difieren sendos procesos en cuanto a las vías de recursos que se pueden ejercer tanto en contra de la sentencia de adjudicación como en contra de las sentencias incidentales que intervengan.

27) Es preciso destacar, que en el embargo inmobiliario abreviado se suprimen, entre otras, fases propias del embargo inmobiliario ordinario, el proceso verbal y la denuncia del embargo, así como, la lectura del pliego de condiciones, convirtiéndose el mandamiento de pago de pleno derecho en embargo inmobiliario una vez vence el plazo que rige como término para el deudor avenirse al pago de la acreencia adeudada. En lo relativo a la regulación de las demandas que conciernan a las nulidades de forma o de fondo aplican las disposiciones del artículo 729, en el entendido de que, al no concebirse la noción de audiencia a fin de la lectura del

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

pliego de condiciones no aplican las disposiciones del artículo 728, por concernir a situaciones propias de esa etapa. Sin embargo, en el contexto del embargo inmobiliario especial la única vía para recurrir esta sentencia es el recurso de casación, sin importar si la sentencia de adjudicación aborda o no situaciones incidentales ocurridas el día de la subasta, según lo establece el artículo 167 de dicha ley.

28) En ocasión del recurso de casación que nos ocupa, conforme la sentencia impugnada se extrae, que el juez valoró las siguientes piezas: a) el acto núm. 510/2021, de fecha 11 de octubre de 2021, contentivo de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario (Ley núm. 6186 de Fomento Agrícola del 1963), notificado al embargado [redacted]; b) y el pliego de condiciones para la venta en pública subasta, en virtud de la Ley núm. 6186-63, de Fomento Agrícola.

29) De lo expuesto se deriva, que se trata de un procedimiento de expropiación forzosa regido por la Ley núm. 6186 de Fomento Agrícola del 1963, en tanto que el tribunal juzgó el procedimiento de embargo inmobiliario, bajo el fundamento del régimen de que rigen el embargo inmobiliario especial conforme la Ley núm. 189-11, por lo que articuló un razonamiento incorrecto desde el punto de vista del régimen procesal aplicable, lo cual implica que el juez del embargo incurrió en los

vicios denunciados que revisten el alcance de infracción constitucional en tanto que noción de tutela judicial efectiva según lo regula el artículo 69 de la Constitución.

30) En estricto contexto de lo expuesto, de la sentencia impugnada se advierte con certeza incontestable que el tribunal vulneró el derecho de defensa y se apartó del debido proceso; así como del principio de legalidad formal al que se encuentra sometido todo tribunal, partiendo de que el procedimiento del embargo inmobiliario está rigurosamente reglamentado, lo cual reviste dimensión de orden público, por lo que procede acoger el medio de casación objeto de examen y consecuentemente anular la sentencia impugnada.

31) En el contexto de lo expuesto y de acuerdo con la primera parte del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, se deriva que esta Suprema Corte de Justicia siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

32) De conformidad con el artículo 65, numeral tercero de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra

SCJ-PS-25-1222
Exp. núm. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

violación de las reglas procesales, valiendo este considerando decisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

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, 15 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; 141 del Código de Procedimiento Civil; el artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978, artículo 167 de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, del 22 de julio de 2011 y Ley núm. 6186, de fecha 12 de febrero de 1963, sobre Fomento Agrícola.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 549-2022-SSENT-00012, dictada el 13 de enero de 2022, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Segunda Sala de la Cámara

SCJ-PS-25-1222
Exp. **núm**. 549-2021-ECIV-01405
Partes: Adoquines Constructora e Inmobiliaria, [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorro y Crédito Mamoncito, Inc.
Materia: Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11
Decisión: CASA con envío
Ponente: Mag. [redacted]o

Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso.

Firmada: Pilar Jiménez Ortiz, [redacted]o, [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.*