SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **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 [redacted], por mediación de sus abogados, Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida, Centro Financiero Mocano, representada por su gerente, [redacted], quien tiene como abogada constituida a la Lcda. [redacted], cuyos datos personales figuran en el expediente.

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 1072-2019-SSEN-00080, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, en fecha 20 de febrero de 2019, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: Declara adjudicatario al persiguiente, Centro Financiero Mocano, sociedad de responsabilidad limitada (CEFIMOCA), por el precio de solo Cinco Millones Ciento Noventa Mil Pesos Dominicanos (RD$5,194,000.00), más las costas y honorarios aprobados por el tribunal mediante auto núm. 271-2018-TCYH-00921, de fecha 08-10-2018, emitido por este tribunal, en la suma de Cincuenta Mil Pesos Dominicanos (RD$50,000.00), de los derechos de propiedad correspondiente al señor* [redacted], *sobre el inmueble identificado como* [redacted]*04, con una superficie de 597.00 mts2, matricula núm.* [redacted], [redacted], *conforme al Certificado de Titulo expedido por la registradora de Títulos de Puerto Plata, en fecha 05 de octubre de 2016; SEGUNDO: Ordena al embargado o a cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble embargado, a cualquier título que fuere, desalojar el mismo tan pronto le sea notificada la sentencia de adjudicación; TERCERO: Comisiona al ministerial* [redacted], *Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de este Distrito Judicial, para la notificación de la presente sentencia.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 15 de abril de 2019, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) acto núm. 171/2019, diligenciado en fecha 30 de mayo de 2019, por el

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 30 de mayo de 2019, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; **d)** acto núm. 172/2019, diligenciado en fecha 27 de mayo de 2019, por el 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, 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 parte recurrente [redacted] y como parte recurrida Centro Financiero Mocano. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos contenidos en ella, se establece lo siguiente: **a)** que la parte recurrida inició un procedimiento de embargo inmobiliario especial en virtud de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso en perjuicio de la recurrente, del que resultó apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, la cual en ausencia de

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

licitadores, adjudicó el inmueble embargado a la persiguiente mediante la sentencia objeto del presente recurso de casación.

2) Previo a analizar los vicios endilgados a la sentencia objetada, es menester observar las conclusiones de la parte recurrida en su memorial de defensa, quien solicita de manera principal que se declare la inadmisibilidad del recurso, bajo la premisa de que fue interpuesto fuera de los plazos establecidos por la norma a tal fin.

3) En ese sentido, es preciso señalar que la decisión impugnada constituye una sentencia de adjudicación dictada en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario especial, regulado por la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo Hipotecario y Fideicomiso, iniciado por la recurrida contra la recurrente en casación y que conforme al artículo 167 de la citada ley: *La sentencia de adjudicación, ya sea que contenga o no fallos sobre incidentes, no podrá ser atacada por acción principal en nulidad y solo podrá ser impugnada mediante el recurso de casación, el cual deberá interponerse dentro de un plazo de quince (15) días, contados a partir de la notificación de la sentencia*; vale destacar que se trata de un plazo franco y aumentable en razón de la distancia en virtud de las disposiciones de los artículos 66 y 67 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, aplicable en la especie, y 1033 del Código de Procedimiento Civil, que establece: …se *aumentará de un día por cada treinta kilómetros de distancia …las fracciones mayores de quince kilómetros aumentarán el término de un día…. De los citados textos también se prevé que, si el último día del plazo es*

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

sábado, domingo o un día feriado, al no ser laborales para el indicado depósito, se prorrogará el plazo hasta el día hábil siguiente[1].

4) La inadmisibilidad fundada en la extemporaneidad del recurso implica que todo tribunal ante el cual se presente realice el correspondiente análisis de la existencia y regularidad de la notificación de la sentencia a fin de establecer el punto de partida del cómputo del plazo para la interposición del recurso. La finalidad de la notificación es que las partes puedan tomar conocimiento del documento (sentencia) que le es comunicado, y, en consecuencia, ejerzan el derecho al recurso o la acción que entiendan procedente en el tiempo oportuno[2].

5) En ese orden de ideas, se verifica, que consta depositado en esta sede el acto núm. 283/2019 de fecha 18 de marzo de 2019, instrumentado por el ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, contentivo de notificación de la sentencia impugnada, del cual se extrae, que se realizó a requerimiento de la actual recurrida y que el referido curial efectuó un traslado a la [redacted], que es donde -según indica- hizo elección de

[1] SCJ, 1ra. Sala núm. SCJ-PS-23-2351 del 31 octubre 2023, B. J. 1355.
[2] SCJ-PS-24-2847, 20 de diciembre de 2024, B. J. 1369.

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

domicilio el actual recurrente, acto que fue recibido por el Lcdo. [redacted], quien afirmó ser abogado del requerido.

6) Sobre las notificaciones en el domicilio de elección, el artículo 111 del Código Civil dispone que: *Cuando un acta contenga por 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*. Al respecto, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha adoptado la postura asumida por la jurisprudencia francesa, de que del texto del artículo 111 del Código Civil, se desprende que la elección de domicilio está dominada por la idea de que es el resultado de una convención que deroga los efectos normales del domicilio real; por lo tanto, se basa en el mandato que se confía a la persona cuyo domicilio se elige; este mandato, que requiere un acuerdo formal, está restringido al acto que lo implica y, por lo tanto, es válido solo para el acto en vista del cual se realizó, para cualquier otra operación subsiste el domicilio real. En igual sentido, nuestra Corte de Casación también ha juzgado que, según la fórmula prescrita por el artículo citado, la elección de domicilio, para ciertos actos determinados, no puede extenderse más allá de donde ella misma lo determina, es decir, que siendo un domicilio de excepción, para actos

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

determinados, solamente se podrán notificar en este domicilio de elección aquellos que tengan conexión con la elección hecha[3].

7) En el caso que nos ocupa, aun cuando la parte recurrente realizara elección de domicilio como fue indicado en el acto antes descrito, este no podía ser tomado en cuenta por el curial actuante para efectuar allí la notificación de la decisión del tribunal del embargo, ya que los fines de esta estaban limitados a la instancia para la que fue apoderado el abogado por su representado, la cual finalizó con la decisión ahora impugnada; por lo que el aludido ministerial debía trasladarse al domicilio personal de dicha parte, con el fin de salvaguardar su derecho de defensa y garantizar que pueda tomar comunicación oportuna de la indicada decisión.

8) En suma, la notificación de la decisión que pone fin al proceso, y que, a su vez, apertura los plazos para la vía recursiva siguiente, no puede, en principio, comunicársele a los abogados que ostentan una representación legal, sin antes tener constancia inequívoca de que ese mandato *ad litem* que apoderó a esos abogados todavía estaba vigente, o que surtía sus efectos para el proceso en general, sin importar el grado en el que este se encuentre. Al respecto, ha sido juzgado por esta Primera Sala, que no es válida la notificación de la sentencia cuando es hecha en el estudio de los abogados que llevaron el caso ante la instancia de la cual emana la decisión, pues su mandato

3 Sentencia del 31 de agosto de 2021, núm. 123, 1ra Sala [redacted]. 1329

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

culminó con el pronunciamiento del fallo; al verificarse en este escenario que la sentencia no fue notificada a persona o a domicilio es evidente que no puede tomarse como válida, y por lo tanto el recurso de casación incoado fuera del plazo es admisible[4]**.**

9) De modo que el acto núm. 283/2019, arriba señalado, no puede ser tomado en cuenta en este proceso como punto de partida para el cómputo del plazo para recurrir en casación, por estimarse ineficaz y que no surtió el efecto procurado, al haber sido comunicado en manos del Lcdo. [redacted], cuyo mandato resulta incierto, ya que ahora en casación actúan los Lcdos. [redacted] y [redacted] por [redacted], y al no tener constancia de que dicho recurrente haya tomado conocimiento oportuno por otra vía de la existencia material de la decisión hoy impugnada, que nos permita computar si este recurso fue interpuesto o no dentro del término previsto por el legislador, se desestima el medio de inadmisión objeto de análisis, valiendo decisión sin necesidad de que figure en la parte dispositiva.

10) La parte recurrente en su memorial invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación a los artículos 123 de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, 1255 del Código Civil dominicano, 69 numerales 7 y 10 de

[4] SCJ, 1ra. Sala núm. 3 del 4 de agosto de 2010. B. J. 1197

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

la Constitución; **segundo**: violación a los artículos 2132 y 2125 del Código Civil; **tercero:** falta de motivos y desnaturalización del procedimiento ordinario del embargo.

11) En el primer medio de casación y último aspecto del tercero, reunidos para su análisis por su vinculación, la parte recurrente invoca la violación de los artículos 123 de la Ley núm. 189-11 y 1255 del Código Civil, así como la vulneración del artículo 69, numerales 7 y 10, de la Constitución y la desnaturalización del procedimiento ordinario de embargo, aludiendo que el mismo fue realizado no obstante la embargada no haber otorgado consentimiento para que la ejecución fuera perseguida en torno a la Ley núm. 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideidomiso de la República Dominicana, vulnerándose además, los principios de la autonomía de la voluntad y libertad contractual; que lo anterior se puede comprobar del contenido de la hipoteca convencional de fecha 23 de septiembre de 2016, que sirvió de sustento al procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata, por lo que según aduce, dicho procedimiento de embargo debió ser llevado amparado en el procedimiento ordinario de derecho común, regulado en el Código de Procedimiento Civil.

12) La parte recurrida defiende la sentencia impugnada alegando al efecto, que el solo hecho de que se consintiera una hipoteca convencional le otorga la calidad al acreedor de iniciar el procedimiento expedito establecido en la indicada Ley núm. 189-11, siendo la condición *sine qua non* para este tipo de procedimiento que la hipoteca sea

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

convencional; que la citada Ley núm. 189-11 no restringe de manera expresa el ámbito de aplicación del procedimiento abreviado a la ejecución de créditos fiduciarios.

13) Del estudio de la sentencia recurrida se advierte -como se lleva dicho- que el procedimiento de embargo inmobiliario iniciado a persecución del Centro Financiero Mocano, fue realizado en virtud de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, conforme se lee en el pliego de cargas, cláusulas y condiciones incorporado en la referida sentencia, el cual según las disposiciones del artículo 155 de la mencionada ley rige la venta del inmueble embargado por ante el tribunal que conocerá de la misma, cuyo procedimiento se inició con la notificación del mandamiento de pago contenido en el acto núm. 294/2018, de fecha 23 de agosto de 2018, instrumentado por el ministerial Dany Romely [redacted], de estrado de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, inscrito en el Registro de Títulos de Puerto Plata el 10 de septiembre de 2018, posteriormente convertido de pleno derecho en embargo inmobiliario.

14) Atendiendo a lo anterior, el artículo 149 de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, dispone textualmente lo siguiente: *El presente Título contiene las disposiciones aplicables para el procedimiento especial de ejecución inmobiliaria al que podrán optar cualesquier tipo de*

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

acreedores hipotecarios, incluyendo, sin que esta lista sea limitativa, entidades de intermediación financiera locales o del extranjero, los agentes de garantías a los que se refiere la presente ley, titularizadoras y fiduciarios, siempre y cuando la garantía hipotecaria haya sido concedida de manera convencional, sin importar el tipo o naturaleza de la acreencia garantizada; mientras que el artículo 150 de la indicada ley establece textualmente lo siguiente: *Sujeto a los términos y condiciones previstos en el contrato entre las partes, en caso de falta de pago, incumplimiento del contrato o de la ley que conlleve la pérdida del beneficio del término, podrá ser perseguida la venta de los inmuebles hipotecados por cualquier acreedor provisto de una hipoteca convencional*.

15) En ese tenor, ha sido juzgado que el legislador no hizo diferencias entre acreedores hipotecarios ni estableció limitaciones o restricciones al respecto de quien podrá hacer uso del procedimiento señalado en dicha ley. Todo lo contrario, el legislador es absolutamente inclusivo al disponer que *para el procedimiento especial de ejecución inmobiliaria* podrán optar por *cualquier tipo de acreedores hipotecarios*, lo que no permite hacer una interpretación restrictiva como sugiere el recurrente, por cuanto el propio legislador al ofrecer un listado, de inmediato deja claro que tal lista no es limitativa, entendiendo esta Corte de Casación que el texto no deja lugar a otra

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

interpretación distinta que no sea la apertura del procedimiento a cualquier clase de acreedor hipotecario[5].

16) Igualmente, ha juzgado esta Sala de la Suprema Corte de Justicia que el procedimiento de embargo abreviado consagrado por la Ley núm. 189-11, ha de ser aplicado en todos los embargos inmobiliarios que se instrumenten a causa de la ejecución de una hipoteca convencional[6], indistintamente de si el acreedor sea una persona física o moral acreditada ante la Dirección General de Impuestos Internos, o del monto en virtud del cual se realice el indicado embargo inmobiliario.

17) En tal virtud, de la lectura del pliego de cargas, cláusulas y condiciones incorporado a la sentencia impugnada, se evidencia que el título que sirvió de base al procedimiento de embargo inmobiliario iniciado por la actual recurrida, lo fue el crédito por préstamo con garantía hipotecaria en primer rango inscrito en el Registro de Títulos de Puerto Plata en fecha 10 de septiembre de 2018, registrado en el asiento núm. [redacted], por un monto de RD$5,194,000.00, de lo que se constata que el persiguiente, ahora parte recurrida, era un acreedor hipotecario en virtud de una hipoteca convencional otorgada a su favor por su deudor, razón por la cual podía hacer uso del

[5] S.C.J. 1ra. Sala, núm. 1986, 31 de octubre de 2017, Boletín Inédito.
[6] S.C.J. 1ra. Sala, núm. 1226, 28 de junio de 2017, Boletín Inédito.

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

procedimiento de embargo inmobiliario abreviado establecido en la Ley núm. 189-11, por lo que lo alegado en este sentido carece de fundamento y se desestima.

18) En el desarrollo del segundo medio de casación planteado, la parte recurrente alega la violación de los artículos 2125 y 2132 del Código Civil, argumentando en esencia, que mediante declaración jurada de fecha 23 del mes de septiembre del año 2016, se indica que al recurrente, como pago del desembolso se le iba a entregar un vehículo marca [redacted], año 2007, así como también se puede verificar de su contenido, que el recurrente no ha recibido la suma de dinero que indica la hipoteca de referencia y que conforme dicha hipoteca convencional, le fue entregada una supuesta suma de dinero que en ningún momento recibió.

19) En cuanto a lo invocado, la parte recurrida alega en síntesis que en el procedimiento de embargo inmobiliario abreviado establecido en la Ley núm. 189-11, al recurrente le fue respetado el debido proceso de ley en toda su dimensión; que el tribunal del embargo verificó a plenitud las citaciones y notificaciones que impone la ley a cargo del persiguiente en un proceso de embargo inmobiliario, realizando al deudor formalidades que fueron cumplidas a cabalidad en la forma y en los plazos establecidos por la ley 189-11, por lo que dicho argumento del recurrente carece de toda lógica jurídica y de derecho.

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

20) El tribunal del embargo sustentó la decisión impugnada, conforme los motivos que se transcriben a continuación: *Que en este caso el tribunal ha comprobado el cumplimiento, de los requisitos previstos en los artículos 151 y siguientes de la Ley 189-11, correspondiente al embargo inmobiliario perseguido por Centro Financiero Mocano, sociedad de responsabilidad limitada, (CEFIMOCA) en perjuicio de* [redacted]*, muy especialmente lo relativo a la publicidad de la venta y las notificaciones del embargo a las partes envueltas en el proceso; …Que observadas las disposiciones que establece el artículo 706 del Código de Procedimiento Civil y al no presentarse ningún licitador, se declara adjudicatario al persiguiente, Centro Financiero Mocano, sociedad de responsabilidad limitada, (CEFIMOCA), por el precio de la primera puja, que asciende al monto de Cinco Millones Ciento Noventa y Cuatro Mil Pesos Dominicanos (RD$5,194,000.00), más las costas y honorarios aprobados por la suma de Cincuenta Mil Pesos Dominicanos (RD$50,000.00).*

21) Cabe destacar que la casación es la única vía recursoria habilitada en la materia que nos ocupa, sin 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.

22) En ese sentido, la ley que rige la materia se limita a establecer el plazo y los efectos del recurso de casación que se interpusiere, 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[7].

23) Conviene destacar que aun cuando el referido texto legal dispone que la vía de la casación es la única forma de impugnar la sentencia de adjudicación dictada en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario especial, si se conjugan las normas que regulan este proceso 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 así como las violaciones procesales con alcance constitucional, sobre todo en el marco del derecho a la defensa y la tutela judicial como valores propios del ámbito de los derechos fundamentales como garantías procesales.

24) Asimismo, es pertinente resaltar que 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 la misma naturaleza que reviste la materia del

[7] SCJ, 1ª Sala, núm. 1445/2019, 1451/2019, 18 de diciembre de 2019, B. J. 1309.

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

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, tienen regulaciones especiales que buscan preservar un ámbito contrario a las dilaciones con incidencia negativa que podrían afectar el desarrollo del proceso con el entorpecimiento grave en cuanto a lo que es el diseño del plazo razonable y la economía procesal en este entorno procesal, según lo delimita la ley que lo regula no solo en su contexto regulatorio sino también en la exposición de motivos.

25) La situación expuesta tiene como explicación en que el artículo 168 de la citada Ley núm. 189-11, instituye expresamente que cualquier contestación o medio de nulidad de forma o de fondo contra el procedimiento de embargo inmobiliario que surja en el curso de su desarrollo y que produzca algún efecto sobre él 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 como medios de casación dirigidos contra la sentencia de adjudicación, como se pretende en la especie.

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

26) Es preciso retener, que si bien el procedimiento de embargo inmobiliario reviste en principio 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 en el entendido de que 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 tribunal 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 la institución procesal de justicia rogada[8].

27) El régimen procesal que concierne a la admisibilidad de los medios de casación en que se funda este recurso está sujeta a que estén dirigidos contra la sentencia impugnada y que se trate de medios expresa o implícitamente propuestos en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión recurrida, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público y que se refieran

[8] SCJ, 1ª Sala, núm. 1286/2019, 27 de noviembre de 2019, B. J. 1308

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

a aspectos determinantes de la decisión. Así como también, que concierna a violaciones de orden constitucionales o convencionales, a las que se aplica un régimen abierto de ponderación, por la naturaleza particular que revisten.

28) En la especie, es perfectamente válida la aplicación del 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 precede, siempre y cuando quien las invoca haya tenido conocimiento del proceso y la oportunidad de presentar sus incidentes en la forma debida.

29) Conforme lo expuesto, y los lineamientos de interpretación subsumidos, el rol de la casación tiene como propósito hacer una valoración de legalidad sobre la decisión y determinar si la parte que no pudo defenderse por las vías de los incidentes fue como resultado de no haber sido legalmente puesta en causa, transgrediéndose el derecho de defensa de quienes por disposición de la ley debieron ser llamados al proceso; en caso 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.

30) En el contexto de lo expresado, la parte embargada y toda parte interesada que- ha sido puesta en causa en el embargo inmobiliario tiene la obligación de plantear al tribunal apoderado todas las contestaciones de su interés con relación a la ejecución conforme a las normas que rigen la materia, mal podría admitirse plantearlo en sede de casación, lo cual implica encontrarse en situación de preclusión.

31) En el caso en concreto, conforme se advierte de los alegatos de la parte recurrente, en lugar de señalar los agravios contra la sentencia impugnada en el aspecto que se examina, como es de rigor, se ha limitado a plantear cuestiones de hecho al momento de suscribir la hipoteca convencional que sirvió de sustento al procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata, pues afirma que no recibió la suma de dinero que se hace constar en la indicada hipoteca y otros aspectos relativos a las obligaciones contenidas en dicho documento.

32) Sobre los puntos abordados por la parte recurrente, se advierte que los argumentos enarbolados comportan los sucesos que eventualmente podrían aperturar una vía incidental contra el procedimiento de embargo inmobiliario, por lo tanto, debieron ser

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

planteados al tribunal del embargo en la forma prevista por la Ley núm. 189-11, lo cual no hizo no obstante retenerse del fallo impugnado que el tribunal de la subasta observó que le fueran debidamente notificados los actos procesales propios del procedimiento del embargo inmobiliario y que tuvo la oportunidad de plantear los incidentes que entendiera de lugar al tribunal del embargo, como al efecto hizo según se desprende de la decisión impugnada; por lo tanto, sólo es posible someter al juicio de la casación los aspectos propios de la subasta, no así situaciones procesales que se corresponden con las contestaciones incidentales propias de esta materia. Determinando de manera concreta la referida ley en el artículo 168, que: *Cualquier contestación, medios de nulidad, de forma o de fondo, contra el procedimiento de embargo que surja en el curso del mismo y que produzca algún efecto respecto del mismo, constituirá un verdadero incidente del embargo y deberá regirse según la presente ley…*

33) Que las causas de apertura del recurso de casación contra una sentencia de adjudicación guardan relación directa con las que se producirían en un caso de nulidad de la sentencia de adjudicación, sobre las que la posición jurisprudencial establecida en esta materia por esta Primera Sala, y justificada en las disposiciones del Código de Procedimiento Civil, como situación general, en principio es: *que el éxito de la acción principal en nulidad de sentencia de adjudicación de un inmueble embargado dependerá de que se aporte la prueba de que el persiguiente ha empleado maniobras dolosas o fraudulentas a los propósitos de descartar licitadores o afectar la transparencia en la recepción de pujas, o que el*

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

demandante establezca que un vicio de forma ha sido cometido al procederse a la subasta, tales como, la omisión relativa a la publicidad que debe preceder a la subasta prevista en los artículos 702 y 704 del Código de Procedimiento Civil, o en el modo de recepción de las pujas, o que el adjudicatario ha descartado a posibles licitadores valiéndose, entre otras, 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[9]. En ese orden, la jurisprudencia más reciente ha agregado los supuestos en los que el juez apoderado del embargo subastó los bienes embargados sin decidir los incidentes pendientes y aquellos en los que se trabó el embargo inmobiliario en ausencia de un título ejecutorio[10].

34) En ese sentido, las causas que pueden dar lugar a la casación no pueden versar sobre situaciones que pudieron ser planteadas al tribunal del embargo por la vía de los incidentes, puesto que aplica en esta materia el principio que una vez consumada la adjudicación han cesado en el tiempo las vías para hacer valer las cuestiones incidentales, y no pueden ser valoradas en casación las contestaciones que debieron ejercerse ante los jueces del embargo, al tenor del indicado artículo 168 de la Ley núm. 189-11, puesto que ello implicaría violar la naturaleza y esencia de las reglas que gobiernan ese procedimiento y con ello distanciarse el esquema dogmático de celeridad

9 SCJ-PS-22-0925, 30 de marzo de 2022, B. J. 1336.
10SCJ-PS-24-1661, 28 de agosto de 2024, B. J. 1365

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

que comporta dicha legislación como preservación de proceso de expropiación expedito.

35) El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal del embargo estableció haber verificado y comprobado la regularidad de los procedimientos seguidos desde la notificación del mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario hasta la venta en pública subasta. Asimismo, dispuso que luego de haber decidido los incidentes que le fueron planteados, en la especie habían sido cubiertas todas las formalidades de la Ley núm. 189-11, por lo que procedió a ordenar la venta en pública subasta del inmueble embargado, verificando la correcta realización de los actos procesales sin que conste que le fuera invocada alguna irregularidad que implicara una transgresión al debido proceso.

36) En esas atenciones, contrario a lo invocado por la parte recurrente, no fue aportada a esta Corte de Casación ninguna documentación que acredite que las reglas que conciernen al debido proceso fueron vulneradas. Por tanto, a juicio de este tribunal el estándar del debido proceso propio de la materia que regula el procedimiento especial de expropiación establecido en la Ley núm. 189-11, fue debidamente observado por el tribunal del embargo.

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

37) En ese sentido, tratándose de que el recurrente tuvo conocimiento del proceso de expropiación que devino en la adjudicación, estuvo en plenas condiciones para defenderse del proceso en la forma que indica el referido artículo 168, en ese tenor procede descartar el aspecto que se examina, bajo la noción de actuaciones nuevas en casación lo cual es sancionado con la inadmisión, diferente hubiese sido el razonamiento si el accionante no hubiese tenido conocimiento del proceso en cuestión. En virtud de lo anterior, procede declarar inadmisible el aspecto analizado.

38) En el desarrollo del aspecto restante del tercer medio, la parte recurrente aduce, en síntesis, que la decisión impugnada carece de motivos que la sustenten, pues según expone, no cumple con las condiciones mínimas que debe contener una decisión judicial.

39) Respecto a lo denunciado, la parte recurrida argumenta que el tribunal del embargo apoyó su decisión exponiendo los hechos justificados en el derecho, haciendo una correcta aplicación de la ley; que los hechos fueron apreciados soberanamente por los jueces de fondo; que el fallo impugnado contiene motivos suficientes que justifican plenamente su dispositivo que han permitido verificar que el tribunal a quo ha hecho, en la especie, una correcta aplicación de la ley.

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

40) En cuanto a la falta de motivos es preciso señalar que con relación a la naturaleza de las decisiones de adjudicación adoptadas por los órganos jurisdiccionales en ocasión de un embargo inmobiliario, esta Sala es de criterio que nos encontramos en presencia de un procedimiento de administración de justicia, en el que la jurisdicción no decide un litigio contencioso entre las partes, sino que actúa como regente y supervisor de las actuaciones procesales realizadas; puesto que el fallo de adjudicación se limita a reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones, y a hacer constar la transferencia del derecho de propiedad del inmueble subastado en provecho de quien resulte adjudicatario -bajo los términos y régimen procesal del referido pliego de condiciones-, sin decidir contestaciones al tenor de la misma sentencia. En esas atenciones, la doctrina y la jurisprudencia imperante establecen que más que una verdadera sentencia, esta intervención constituye un acto de administración judicial[11]. No obstante, deviene en un acto jurisdiccional, es decir, que reviste el estándar de una sentencia, cuando resuelve en la misma subasta alguna cuestión incidental que haya sido planteada el día en que se llevare a cabo la adjudicación.

41) En la materia que nos ocupa, dicha decisión de adjudicación es siempre considerada un acto de administración contencioso, por el hecho de que la única vía habilitada es la casación, sin embargo, el estándar de motivaciones que conlleva no puede sobrepasar

[11] SCJ, 1ª Sala, núm. 469/2020, 18 de marzo de 2020, B. J. 1312

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

lo que es el régimen procesal propio de su regulación, es decir la cuestión que resuelve no es un diferendo, establecido en la forma que regula el derecho común, bajo las reglas de una demanda introductiva de instancia, puesto que son dos vertientes procesales diferentes.

42) De la revisión del fallo objetado se desprende que el tribunal *a quo*, después de transcribir lo sucedido en las audiencias celebradas en ocasión del procedimiento en cuestión, procedió a realizar sus consideraciones de lugar, cumpliendo con el requerimiento procesal que le es dable, pues hizo constar las motivaciones relativas a las disposiciones legales que rigieron la venta en pública subasta de que se trata, sin que se haya podido retener el déficit argumentativo invocado por la parte recurrente, en razón de que realizó el ejercicio de fundamentación propio de la naturaleza de este tipo de decisiones, permitiéndole a esta jurisdicción de casación realizar el correspondiente juicio de legalidad, sin que se haya advertido violación alguna a las reglas del debido proceso y la tutela judicial efectiva que consagra nuestro régimen procesal, siendo preciso igualmente indicar que cada tipo de sentencia en el ámbito de nuestro sistema jurídico tiene su régimen de elaboración que le es propio y no puede hacerse un ejercicio de artificio más allá de lo que es su contexto normativo. En consecuencia, no se advierte el vicio invocado, razón por la que procede desestimar el aspecto examinado del tercer medio y rechazar el presente recurso de casación.

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

43) Procede compensar las costas por haber sucumbido ambas partes en puntos de sus pretensiones, al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento 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, 4 y 5 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; Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario y el Fideicomiso en la República Dominicana; Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 12 y 13 de la Ley núm. 339-22, sobre Uso de Medios Digitales del Poder Judicial.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 1072-2019-SSEN-00080, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, en fecha 20 de febrero de 2019, por los motivos antes expuestos.

SCJ-PS-25-1437
Exp. núm. [redacted]-RECA-01069
Partes: [redacted] vs. Centro Financiero Mocano
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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

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