PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
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 magistrados Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre de 2025**, año 182° de la Independencia y año 163° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Figuran como parte recurrida, a) Banco Popular, S. A., Banco Múltiple, representado por Miriam Jocelyne [redacted] y [redacted], quien tiene como abogadas a la Dra. [redacted] y a las Lcdas. [redacted] y [redacted]; y, b) [redacted], quien tiene como

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 1852-2022-SSEN-00046, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en fecha 7 de abril de 2022, cuyo dispositivo es el siguiente:

> *PRIMERO: SE DECLARA regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora* [redacted]*, en contra de la sentencia civil núm. 367-2020-SSEN-00244 dictada en fecha 13 de julio de 2020, por la Tercera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago a favor de BANCO POPULAR, S. A., BANCO MÚLTIPLE, y del señor* [redacted]*, con motivo de la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, por ajustarse a los* (sic) *normas procesales vigentes. SEGUNDO: En cuanto al fondo, SE RECHAZA el presente recurso de apelación y CONFIRMA en todos sus aspectos la sentencia recurrida, por los motivos expuestos en el cuerpo de esta decisión. TERCERO: SE CONDENA a la parte recurrente la señora* [redacted]*, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de estas en provecho de los abogados de las contrapartes, la Dra.* [redacted]*, las Licdas.* [redacted]*,* [redacted]*,* [redacted]*y Riña* [redacted]*, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 6 de julio de 2022; **b)** el acto núm. 1607/2022, de fecha 1 de agosto de 2022, instrumentado por

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento; **c)** el memorial de defensa depositado por Banco Popular, S. A., Banco Múltiple en fecha 18 de agosto de 2022; **d)** el acto núm. 1226/2022 de fecha 23 de agosto de 2022, instrumentado por [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa de Banco Popular, S. A., Banco Múltiple; **e)** el memorial de defensa depositado por [redacted] en fecha 18 de agosto de 2022; **f)** el acto núm. 107/2022 de fecha 12 de agosto de 2022, instrumentado por [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa de [redacted].

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 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 [redacted] y como recurrida Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** la actual recurrente incoó una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación en contra de los ahora recurridos, la cual fue rechazada por el tribunal de primer grado, según la sentencia núm. 367-2020-SSEN-00244, de

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

fecha 13 de julio de 2020; **b)** la enunciada decisión fue recurrida en apelación por la demandante. La corte *a qua* rechazó el recurso y confirmó la decisión apelada, según el fallo ahora impugnado en casación.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación de los artículos 69 y 673 del Código de Procedimiento Civil, 149 de la Ley de Fomento Agrícola, 6, 68, 69 y 74.4 de la Constitución de la República; **segundo:** violación de los artículos 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos (pacto de San José) y 51 de la Constitución dominicana; **tercero:** violación del artículo 34 de la Ley de Organización Judicial.

3) En el primer y segundo medios de casación, analizados de manera conjunta por su estrecha vinculación, la parte recurrente denuncia la violación de normas procesales y constitucionales en el procedimiento de embargo y adjudicación de su apartamento, ejecutado por el Banco Popular Dominicano, S. A., debido a que su inmueble, el cual está valorado en millones de pesos, fue adjudicado por una suma irrisoria de RD$450,000.00, sin haber sido debidamente notificada, ya que los actos del procedimiento fueron realizados de manera irregular, en lugares no autorizados y sin entrega a destinatarios identificados. Además, que no fueron realizadas las

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

notificaciones en apego a lo dispuesto por el artículo 69, inciso 7) del Código de Procedimiento Civil, ya que no fueron fijados los actos en la puerta del tribunal. Al rechazar sus pretensiones, invoca que los jueces de fondo transgredieron el artículo 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos y el artículo 51 de la Constitución, que protegen el derecho de propiedad.

4) En defensa del fallo impugnado, la parte recurrida Banco Popular, S. A., sostiene que el procedimiento fue notificado en el inmueble dado en garantía y, al no encontrar a la deudora, el ministerial se trasladó al Registro de Títulos de Santiago, conforme a lo estipulado en el artículo 24 del contrato de préstamo hipotecario, cumpliendo así con las disposiciones legales. No obstante, la parte recurrente no ha demostrado las supuestas irregularidades.

5) La parte correcurrida [redacted] alega que es un acreedor de buena fe a título oneroso que nada ha tenido que ver con el procedimiento del embargo, por lo que ninguna decisión puede afectarle y si bien la parte recurrente no estaba de acuerdo en que se le notificara en el Registro de Títulos debió oponerse a esa cláusula en el contrato y exigir que se modificara o no firmar el contrato de préstamo y si no lo hizo es porque no tuvo ninguna oposición.

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

6) La jurisdicción de alzada fundamentó su decisión en los motivos que se transcriben a continuación:

> *En síntesis, la parte recurrente persigue la revocación de la sentencia y que sea acogida la demanda inicial, que según la misma sentencia cuya apelación conocemos, -el acto introductivo de la demanda en nulidad de sentencia de adjudicación, no se encuentra en el expediente-, su causa o fundamento radica en proceder sea declarada nula la decisión, 'porque el persiguiente le notificó los actos anteriores a la lectura del pliego de condiciones de manera irregular, por lo que violó su derecho de defensa'. En lo que concierne a que a la deudora no les fueron notificados los actos del procedimiento del embargo inmobiliario anteriores al pliego de manera regular; los actos se encuentran en el expediente, y fueron notificados por domicilio desconocido, haciendo el alguacil los diversos traslados señalados por la ley a fin de localizar a la persona demandada, todos los traslados cuentan con el visado correspondiente (sellos gomígrafos de la institución pública), al no localizar a la persona en el inmueble y los vecinos informarle que no la conocían, procediendo a dar cumplimento a lo señalado por el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, y conforme al artículo 69 del mismo cuerpo legal. Notificaciones hechas por un alguacil, oficial público, con fe y garantía del Estado Dominicano, y que tienen su propia y particular forma de impugnarse. Estos actos que se encuentran en original en el expediente, son el mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario, contenido en el acto número 1093/2017, del 17 de mayo de 2017, del ministerial [redacted], alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, y la denuncia de aviso de venta en pública subasta e intimación a tomar comunicación del pliego de condiciones, de fecha 20 de junio de 2017, del mismo ministerial; en la sentencia impugnada figuran descritos los indicados actos, lo que corrobora que son los que le sirven de base al procedimiento de embargo para hacerle oponible a la parte deudora, a quien nunca se pudo conseguir en su domicilio, y una vecina manifestó no conocerla, cumpliéndose con el voto de la ley, y el procedimiento*

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

> *indicado para estos casos y situaciones, de modo, que no se puede decir que son estos irregulares, sino todo lo contrario, no se observa ningún error o falta que haga se le indilgue o entrañe violación al derecho de defensa. Y tal y como se expresa en la sentencia apelada que aquí se conoce, el juez del embargo, antes de proceder a la licitación, debió analizar los señalados actos, verificar si eran válidos y en notificación se protegía el derecho de defensa, o bien se cumplía con lo dispuesto por la norma para el caso de encontrarse con un procedimiento llevado cabo por domicilio desconocido; control que parece que efectúo de manera adecuada, pues los actos se encuentra regulares y válidos, y no se evidencia el incumplimiento de la ley…*

7) La contestación suscitada se contrae a una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación dictada en ocasión de un embargo inmobiliario regido por la Ley núm. 6186, sobre Fomento Agrícola, incoada por la actual recurrente en contra de los hoy recurridos, fundamentada en que los actos del procedimiento fueron notificados de manera irregular.

8) A partir de la comunidad de prueba sometida a los debates retuvo los siguientes hechos relevantes: **a)** en fecha 30 de abril de 2014 el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple y [redacted] suscribieron un contrato de préstamo hipotecario para desafiche, con respecto al inmueble que se describe a continuación: unidad funcional C-3, identificada como [redacted]56: C-3, matrícula núm. [redacted], del condominio Residencial Rosabel II, ubicado en Santiago; **b)** mediante el acto núm. 1093/2017 de fecha 17 de mayo de 2017, la entidad financiera

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

le notificó a la recurrente mandamiento de pago, en virtud de la certificación de registro de acreedor sobre el referido bien; **c)** en fecha 25 de mayo de 2017 fue inscrito en el inmueble dicho acto por ante el Registro de Títulos de Santiago, a favor del banco; **d)** conforme el acto núm. 1371/2017, de fecha 20 de junio de 2017, fue denunciado el embargo y se intimó a tomar conocimiento del pliego de condiciones y citada a comparecer a la audiencia de pregones para proceder a la venta; **e)** según la sentencia núm. 367-2017-SSEN-00580, de fecha 14 de julio de 2017, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago adjudicó el inmueble a favor de [redacted] y verificó que la parte recurrida no compareció ni estuvo representada en el procedimiento.

9) En esas atenciones, en cuanto a lo invocado por la parte recurrente de que las actuaciones del procedimiento de embargo inmobiliario fueron realizadas de manera irregular, los artículos 68 del Código de Procedimiento Civil y 111 del Código Civil, expresan que los actos de alguacil deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio, dejándole copia, o en el domicilio que las partes hayan elegido previamente. No obstante, cuando se trata de notificaciones en domicilio desconocido, como es el caso ocurrente, el artículo 69, numeral 7 de dicho código, instituye que el alguacil actuante procederá a fijarlo en la puerta principal del local del tribunal que debe conocer de la demanda, entregándose una copia al fiscal, que

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

visará el original. Lo anterior regula el régimen procesal de las notificaciones de los actos procesales cuando se refiere al domicilio desconocido en el país, estableciendo el cómo, cuándo, dónde y a quién deben efectuarse las notificaciones en dichas circunstancias.

10) Para que sean regulares las notificaciones en materia de embargo inmobiliario son aplicables las disposiciones del referido artículo 69, numeral 7 del Código de Procedimiento Civil y están sujetas a las siguientes condiciones: **a.** que la persona notificada no tenga ningún domicilio conocido en la República, lo que se traduce en el desconocimiento para el requeriente de la localización de su requerido; **b.** que el ministerial, tras haberse trasladado infructuosamente al último domicilio conocido de su requerido, ha realizado diligencias indagatorias razonables para localizar al notificado, sea ante establecimientos públicos como privados de familiares, socios, vecinos y allegados donde probablemente pueda obtener alguna información útil sobre su paradero, diligencias cuya suficiencia queda al criterio valorativo del juez[1] y **c.** que se hayan agotado las formalidades instituidas en el artículo 69.7 antes citado, en el sentido de fijar el acto en la puerta del tribunal que debe conocer de la demanda

[1] SCJ-PS-23-1390, 30 de junio de 2023, B. J. 1351

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

y la notificación en manos del representante del ministerio público que corresponde a dicha jurisdicción[2].

11) En ocasión del presente recurso de casación han sido depositados las siguientes actuaciones procesales: acto núm. 1093/2017, de fecha 17 de mayo de 2017, contentivo de mandamiento de pago; y acto núm. 1371/2017, de fecha 20 de junio de 2017, contentivo de denuncia, ambos instrumentados por el ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago. De dichos actos se advierte que el indicado ministerial se trasladó al domicilio de elección plasmado en el contrato de préstamo hipotecario de la hoy recurrente, el Registro de Títulos de Santiago, así como el [redacted], haciendo constar en una nota al margen lo siguiente: *He ido varias veces al domicilio indicado y encuentro el apartamento totalmente cerrado y los vecinos me vocearon que no conocen a la requerida*.

12) Igualmente, se retiene que al no poder ser localizada la señora [redacted] en el domicilio antes indicado, el alguacil procedió a notificar el acto de mandamiento de pago, antes descrito, realizando los traslados que se indican a

[2] SCJ-PS-24-2490, 20 de noviembre de 2024, B. J. 1368

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

continuación: **a)** al Registro de Títulos de Santiago, el cual constituye el segundo domicilio elegido conforme el contrato suscrito entre las partes, el cual fue recibido por la Lcda. [redacted], quien indicó ser abogada; **b)** al Ayuntamiento del Municipio de Santiago, el cual fue recibido por [redacted], quien señaló ser secretaria; **c)** al Instituto Postal Dominicano (correo), siendo recibido por [redacted], quien dijo ser secretaria; **d)** a la Dirección Regional Cibao Central de la Policía Nacional, siendo recibido por el teniente [redacted], quien indicó ser oficial; **e)** a la Junta Municipal Electoral, siendo recibido por [redacted], quien señaló ser secretaria; **f)** a la Dirección General de Impuestos Internos, siendo recibido por [redacted], quien dijo ser abogada; **g)** al despacho del Magistrado Procurador Fiscal de Santiago y una vez allí fue recibido por la fiscal Lcda. [redacted] y, **h)** a la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, siendo recibido por [redacted], quien señaló ser secretaria titular.

13) En cuanto al acto núm. 1371/2017, contentivo de denuncia, antes descrito, el alguacil actuante mediante el proceso verbal procedió a notificar en los siguientes traslados: **a)** al Registro de Títulos de Santiago, el cual constituye el segundo domicilio elegido conforme el contrato suscrito entre las partes, siendo recibido por [redacted], quien indicó ser auxiliar; **b)** al Ayuntamiento del Municipio de Santiago,

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

siendo recibido por la Lcda. [redacted], quien señaló ser abogada; **c)** al Instituto Postal Dominicano (correo), siendo recibido por [redacted], quien dijo ser secretaria; **d)** a la Dirección Regional Cibao Central de la Policía Nacional, siendo recibido por el teniente [redacted], quien indicó ser oficial; **e)** a la Junta Municipal Electoral, siendo recibido por [redacted], quien señaló ser secretaria; **f)** a la Dirección General de Impuestos Internos, siendo recibido por [redacted], quien dijo ser abogada; **g)** al despacho del Magistrado Procurador Fiscal de Santiago y una vez allí fue recibido por la fiscal [redacted] y, **h)** a la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, siendo recibido por Yajaira, quien señaló ser secretaria.

14) En esas atenciones, de la revisión de los actos contentivos del mandamiento de pago y de la denuncia del embargo, descritos previamente, se advierte que el alguacil no dio cumplimiento a lo previsto en el ordinal séptimo del artículo 69 del Código de Procedimiento Civil, que regula las notificaciones en caso de domicilio desconocido, ya que los referidos actos no contienen la mención de haberse fijado en la puerta del tribunal donde se conocería la demanda. Tal omisión constituye una irregularidad esencial, pues la normativa exige expresamente dicha formalidad para la validez de la notificación.

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

15) De conformidad con lo expuesto, desde el enfoque de estricto derecho se advierte que fueron vulneradas las reglas propias del debido proceso y la tutela judicial efectiva como valores procesales atinentes al derecho de defensa, en tanto que garantías de los derechos fundamentales objetos de tutela, por cuanto el mandamiento de pago y la denuncia no fueron notificados atendiendo al artículo 69 del Código de Procedimiento Civil, según se verificó previamente. En esas atenciones, la jurisdicción de alzada incurrió en las denuncias invocadas al retener la regularidad de los actos contentivos de mandamiento de pago y de la denuncia de aviso de venta en pública subasta e intimación a tomar comunicación del pliego de condiciones. Por lo tanto, se impone casar con envío la sentencia impugnada.

16) El artículo 20 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación dispone que la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquél de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

17) Cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación; en tal virtud, procede

compensar las costas del procedimiento. Esto vale 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, 65 y 66 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008; 93 de la Ley núm. 2-23 del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, 111 del Código Civil, 68 y 69 del Código de Procedimiento Civil y 34 de la Ley núm. 821 de Organización Judicial.

FALLA:

ÚNICO: CASA la sentencia civil núm. 1852-2022-SSEN-00046, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en fecha 7 de abril de 2022, por los motivos expuestos, 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 Primera Sala

SCJ-PS-25-2088
Exp. núm. 1498-2021-ECIV-00144
Partes: [redacted] vs. Banco Popular, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones.

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.*