PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2108
Exp. núm. [redacted]-RECA-02516
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 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 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] y [redacted]; quienes tienen como abogado al Lcdo. [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Figuran como parte recurrida el Banco Popular Dominicano, S. A. Banco Múltiple, representada por [redacted] y [redacted], en calidad de gerente Departamento Monitoreo Facilidades Sin Garantías y Soporte Legal y Gerente Departamento Monitoreo Facilidades Con Garantía y Mayores Deudores, respectivamente; entidad que tiene como abogados a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted]., cuyas generales constan en el expediente; y, [redacted], quien tiene como

SCJ-PS-25-2108
Exp. núm. [redacted]-RECA-02516
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

abogado al Lcdo. [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 1495-2021-SSEN-00618 dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 14 de octubre de 2021, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: DECLARA adjudicataria a la licitadora,* [redacted] *JAVERAS ROBLES, cédula número* [redacted]*, del inmueble subastado que fue embargado a* [redacted] *y* [redacted]*, descrito como;* [redacted]*42, que tiene una superficie de 474.97 metros cuadrados, matricula No.* [redacted]*, ubicado en San Pedro de Macorís; por la suma de ocho millones ochocientos setenta y cuatro mil novecientos sesenta y ocho con cuarenta y cinco pesos (RDS8,874,968.45), precio de la primera puja, más sesenta mil pesos {RD$60,000.00) por concepto de gastos y honorarios aprobados a favor de los abogados* [redacted]*,* [redacted] *y Néstor Cotín; para un total a pagar de ocho millones novecientos treinta y cuatro mil novecientos sesenta y ocho pesos (RD$8,934,968.45). SEGUNDO: ORDENA a la parte embargada abandonar la posesión del inmueble adjudicado a la parte persiguiente, tan pronto como le sea notificada la presente sentencia, la cual es ejecutoria contra toda persona que estuviere ocupando dicho inmueble, a cualquier título que fuere.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los que constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 15 de

SCJ-PS-25-2108
Exp. núm. [redacted]-RECA-02516
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

noviembre de 2021; **b)** el acto núm. 1096/2021, de fecha 17 de noviembre de 2021, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento en casación; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 2 de diciembre de 2021, en donde la parte recurrida, Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, invoca sus medios de defensa; **d)** el memorial de defensa depositado en fecha 1 de diciembre de 2021, en donde la parte recurrida, [redacted], invoca sus medios 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 celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como recurrentes [redacted] y [redacted], y como recurridos el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se puede establecer lo siguiente: **a)** a propósito de la procedimiento de

SCJ-PS-25-2108
Exp. núm. [redacted]-RECA-02516
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

embargo inmobiliario perseguido por el actual correcurrido, Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, contra la parte recurrente, al tenor de la Ley 189-11, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, dictó la sentencia civil núm. 1495-2021-SSEN-00618, de fecha 14 de octubre de 2021, mediante la cual se declaró adjudicatario a la correcurrida, [redacted]; **b)** la decisión antes descrita constituye el objeto del presente recurso de casación.

2) Antes de ponderar los medios de casación propuestos por la parte recurrente contra la sentencia impugnada, procede dirimir el pedimento incidental propuesto por la parte correcurrida, Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, en su memorial de defensa, dado su carácter perentorio; en efecto, dicha parte solicita que se declare inadmisible el presente recurso por no cumplir con los requerimientos de la Ley núm. 3726 en su artículo 5, pues no fue depositada conjuntamente con el memorial de casación una copia certificada de la sentencia objeto de impugnación.

3) El artículo 5 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación −modificada por la Ley 491 de 2008−, prescribe de forma expresa, entre otras cuestiones, lo siguiente: "el memorial deberá ir acompañado de una copia certificada de la sentencia que se impugna, a pena de inadmisibilidad, y de todos los documentos en que se apoya la

casación solicitada".

4) La certificación a que se refiere el mencionado texto legal es otorgada por la secretaría del tribunal que emite la sentencia impugnada, dando constancia de que este ejemplar es idéntico al original de la decisión que figura en su protocolo. La autenticad de esa certificación es tradicionalmente establecida mediante la firma manuscrita del secretario, inicialización y sellado en todas las páginas del ejemplar certificado.

5) En el estado actual de nuestro derecho rige al amparo de los artículos 12 y 13 de la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial, que cuando se trata de una decisión firmada en forma digital el requerimiento establecido en el citado artículo 5 de la Ley de Casación queda satisfecho mediante el aporte de un ejemplar en el que conste el enlace y código QR correspondientes, que permita fehacientemente en el ámbito de la tecnología retener la autenticidad del documento, lo cual sucede si es posible el acceso de manera digital al documento, que reviste la misma naturaleza en virtud del principio de equivalencia que resulta de la combinación de los textos citados, diferente fuese el razonamiento si no fuese posible acceder por alguna irregularidad a través de dicho código QR; por lo tanto, debe entenderse que la parte recurrente aportó la copia certificada de la sentencia

impugnada, por facilitar el acceso al original del documento, con el método indicado. En esas atenciones, procede desestimar el medio de inadmisión analizado.

6) Por su parte, la correcurrida [redacted] solicita la inadmisibilidad del recurso de casación, alegando que ella en su condición de adjudicataria del inmueble en litigio, no fue debidamente puesta en causa. Señala que, aunque se le menciona de forma enunciativa en la primera página del memorial, no se formula ningún pedimento en su contra ni se le incluye en las conclusiones, lo que evidencia la inadmisibilidad del recurso.

7) Conforme al artículo 1 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, en materia civil, la casación no tiene por objeto juzgar los hechos ni las personas involucradas, sino exclusivamente la legalidad de la decisión recurrida. Por tanto, las conclusiones formuladas en el memorial de casación se dirigen únicamente a la sentencia impugnada, sin que sea necesario establecer pedimentos particulares contra cada parte interviniente en el proceso de fondo, ya que el debate ante la Corte de Casación no versa sobre las pretensiones originarias de las partes, sino sobre la regularidad jurídica del fallo emitido, lo que equivale a un control de legalidad de la sentencia recurrida, por lo que, se rechaza el pedimiento de inadmisibilidad analizado.

SCJ-PS-25-2108
Exp. núm. [redacted]-RECA-02516
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

8) En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero**: violación al sagrado derecho de defensa; **segundo**: desnaturalización de los documentos y pruebas de la causa; **tercero:** falta de ponderación de la prueba; **cuarto:** falta de base legal.

9) En el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente afirma que: **a)** el tribunal violó el derecho de defensa, la tutela judicial efectiva y el debido proceso, al no garantizar la correcta notificación del acto de alguacil núm. 401-2021, mediante el cual se fijaban los edictos e invitación a la audiencia de subasta, pues el ministerial no pudo acceder al complejo Playa Nueva Romana, y la jueza no tomó medidas para asegurar la notificación, pese a tratarse de una materia de orden público; **b)** esta omisión impidió a los recurrentes interponer los incidentes procesales correspondientes, al no recibir el acto que da inicio al plazo para ello y el tribunal tampoco ordenó que la actuación fuera realizada por el alguacil de estrado, lo que habría garantizado mayor objetividad; **c)** la sentencia impugnada desnaturalizó el contenido del acto núm. 401-2021 y no valoró las irregularidades en la actuación ministerial ni las pruebas aportadas por el persiguiente; **d)** el tribunal justificó la adjudicación del inmueble sin analizar los actos procesales que la sustentaron, omitiendo toda referencia a los documentos esenciales del procedimiento, lo que vulnera los artículos 69 y 74 de la Constitución, así como tratados

internacionales sobre derechos humanos.

10) Respecto de dichos medios, la parte correcurrida, Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, afirma que el recurrente en su memorial de casación reconoce haber sido notificado del mandamiento de pago mediante el acto núm. 1812, instrumentado por el ministerial [redacted], y admite que incurrió en incumplimiento grave de la deuda hipotecaria; que conforme al artículo 28 del contrato de venta y préstamo suscrito entre las partes, la parte recurrente aceptó como domicilio válido para notificaciones las oficinas del Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís o cualquier domicilio conocido, lo que legitima las notificaciones realizadas, y por último, aunque el recurrente alega no haber sido notificado del acto núm. 401-2021, los embargados fueron debidamente notificados en los traslados del acto núm. 1812/2021, que contenía el mandamiento de pago, lo que desvirtúa su alegato de indefensión.

11) En tanto, la parte correcurrida, [redacted], defiende el fallo impugnado indicando que el derecho de defensa y el debido proceso fueron plenamente respetados, ya que la notificación se realizó en el domicilio de elección pactado en el contrato de préstamo, y adicionalmente, se notificó en el domicilio del inmueble, aunque esto no era requerido por ley.

SCJ-PS-25-2108
Exp. núm. [redacted]-RECA-02516
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

12) Es preciso señalar que la especie trata de un recurso de casación interpuesto contra una sentencia de adjudicación dictada al tenor de un procedimiento de embargo inmobiliario especial que fue perseguido conforme a las disposiciones de la Ley 189 de 2011, cuyo art. 167 establece que esta es la única vía para impugnar ese tipo de decisiones, contenga o no fallos sobre incidentes.

13) Dicho artículo se limita a regular los aspectos procesales relativos al plazo y a los efectos del recurso de casación interpuesto en esta materia, pero no reglamenta expresamente ninguna otra arista del ejercicio de dicha vía recursiva, lo que revela la necesidad de que esta jurisdicción ejerza con mayor intensidad sus potestades para concretizar el significado y alcance de esa disposición legislativa al interpretarla y aplicarla a cada caso concreto 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.

14) En tal virtud, conviene puntualizar que aunque el referido texto legal dispone que la vía de la casación es la única forma de impugnar la sentencia de adjudicación dictada en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario especial, si se conjugan las

SCJ-PS-25-2108
Exp. núm. [redacted]-RECA-02516
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

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, salvo situaciones que afecten el derecho de defensa de las partes que deben participar en el proceso según lo reglamenta la ley.

15) En ese tenor, ha sido admitido que las anomalías procesales del embargo inmobiliario sean planteadas como fundamento de una demanda en nulidad de sentencia de adjudicación cuando el demandante no ha podido ejercer su derecho de defensa oportunamente debido a una falta o defecto en las notificaciones que nuestra legislación procedimental pone a cargo del persiguiente; que siendo este un recurso de casación contra la sentencia de adjudicación en el cual el perseguido justamente aduce que no fue correctamente llamado para comparecer al tribunal del embargo, es procedente, en tutela de su derecho de defensa, evaluar los méritos del presente recurso, pues asumir una postura absolutista en el tenor de que "la adjudicación cesa la posibilidad de demandar las nulidades del procedimiento de embargo inmobiliario" , implica validar un eventual estado de indefensión de un embargado que no haya sido correctamente notificado y, por ende, no pudo plantear ningún incidente en la ejecución forzosa, plazos y formalidades de los incidentes que por demás solo alcanzan

a quienes han tenido la oportunidad de invocar las irregularidades cometidas con anterioridad a la celebración de la subasta.

16) En el caso en cuestión, del análisis de los documentos que conforman este expediente, se advierte lo siguiente: a) las partes suscribieron un contrato de venta y préstamo para adquisición de vivienda familiar en fecha 15 de octubre de 2018, con respecto al inmueble identificado como [redacted]42, que tiene una superficie de 474.97 metros cuadrados, matrícula No. [redacted], ubicado en San Pedro Macorís; b) mediante acto núm. 1812/2021 de fecha 30 de julio de 2021, el hoy recurrido, Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, le notificó a la recurrente mandamiento de pago, en virtud de la certificación de registro de acreedor sobre dicho bien; c) en fecha 19 de agosto de 2021 fue inscrito en el inmueble dicho acto por ante el Registro de Títulos del San Pedro de Macorís, a favor de la hoy recurrida; e) mediante sentencia núm. 1495-2021-SSEN-000618, de fecha 14 de octubre de 2021, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís adjudicó el inmueble a favor de la hoy correcurrida, [redacted].

17) La parte recurrente manifiesta que el acto de alguacil núm. 401-2021, mediante el cual se fijó el edicto e invitación a comparecer en la audiencia de subasta, fue realizado

SCJ-PS-25-2108
Exp. núm. [redacted]-RECA-02516
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

de forma irregular, ya que el ministerial no logró entregar el acto en el domicilio del inmueble por impedimento de acceso, y la jueza no adoptó medidas para garantizar la notificación efectiva, a pesar de tratarse de una materia de orden público, alega que esta omisión vulneró su derecho de defensa y el debido proceso.

18) Con respecto a la notificación de denuncia de venta en pública subasta realizada a la recurrida en el conocimiento del proceso de embargo inmobiliario, punto discutido en el presente recurso, se verifica del contrato de venta y préstamo para adquisición de vivienda familiar suscrito entre las partes, que los recurrentes, [redacted] y [redacted], realizaron elección de domicilio en "las oficinas del Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, a opción de EL BANCO, o donde tengan sus domicilios conocidos, donde se aceptan todas las notificaciones que se hicieren". Además, en dicho contrato los ahora recurrentes indicaron estar domiciliados y tener su residencia [redacted].

19) En la especie, del estudio del acto núm. 401/2021, de fecha 29 de septiembre de 2021, instrumentado por la ministerial Ditza Y. Guzmán Molina, ordinaria de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, contentivo de denuncia aviso de venta en pública subasta y

comparecencia a audiencia, se verifica que la indicada ministerial se trasladó al domicilio y residencia de los hoy recurrente, [redacted], estableciéndose en el acto que fue atendido por una señora no identificada, señalando además que *realicé mi traslado a la dirección que indica en mis traslados quinto y sexto y al estar con la entrada del complejo Playa Nueva Romana, la persona de seguridad no me permitió el paso por no tener autorización de mis requeridos* ([redacted]). *De igual forma realicé mi traslado primero y segundo y al entrar allá persona con que hablé me manifestó no conocer a mis requeridos, que quien reside en ese inmueble es* [redacted]. Por ello, procedió a notificar en base al art. 69 numeral 7, sobre domicilio desconocido y se trasladó al Procurador Fiscal del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís y a la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial San Pedro de Macorís.

20) De acuerdo a los artículos 68 y 111 del Código de Procedimiento Civil, 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 del antes dicho código, instituye que el alguacil actuante procederá a fijarlo en la puerta principal del local del tribunal que debe conceder de la demanda, entregándose una copia al fiscal, que 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.

21) En ese orden, del acto de denuncia y aviso de venta en pública subasta previamente descrito, se advierte que el alguacil actuante se trasladó al domicilio consignado por los recurrentes en el contrato de venta y préstamo para adquisición de vivienda familiar, además de acudir al domicilio de elección establecido en la cláusula contractual antes citada, y finalmente, al inmueble objeto de la hipoteca. Sin embargo, al resultar infructuosos los referidos traslados y no poder ser localizados los requeridos, la ministerial dio cumplimiento a los requerimientos establecidos en el ordinal séptimo del artículo 69 del Código de Procedimiento Civil que regula el régimen de las notificaciones por domicilio desconocido, teniendo sus comprobaciones carácter autentico por gozar dicho funcionario de fe pública, y es que, la referida normativa exige que la notificación sea realizada ante la puerta del tribunal donde se conocerá la demanda y la procuraduría fiscal correspondiente, traslados que fueron realizados por la ministerial actuante según consta en el acto de fijación el edicto e invitación a comparecer en la audiencia de subasta objeto de análisis. Por tanto, esta Primera Sala, actuando como Corte de Casación, pudo comprobar que no se advierte el vicio denunciado por la parte recurrente.

SCJ-PS-25-2108
Exp. núm. [redacted]-RECA-02516
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

22) En relación con el alegato de los recurrentes de que el juez debió comisionar al alguacil de estrado para la notificación del edicto, esta Sala advierte que la norma que rige el procedimiento de embargo no dispone que los actos propios de dicho proceso deban ser realizados exclusivamente por el alguacil de estrado del tribunal apoderado, en consecuencia, no constituye una imposición para el juez ordenar tal comisión, siendo suficiente la intervención de un alguacil legalmente habilitado. Por ello, en adición a los motivos antes expuestos, procede desestimar los medios de casación ponderados y en consecuencia rechazar el recurso de casación que nos ocupa.

23) Procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en algún punto de sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del numeral 3, del artículo 65 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, 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, los artículos 1, 4, 2, 65, de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; 26, 28, 29 y 93 de la Ley núm. 2-23 del 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación; 68, 69 y 715 Código de Procedimiento Civil; art. 111 Código Civil; y 167 y 168 Ley 189 de 2011.

SCJ-PS-25-2108
Exp. núm. [redacted]-RECA-02516
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Rechaza
Ponente: [redacted]

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia civil núm. 1495-2021-SSEN-00618, dictada el 14 de octubre de 2021, por la Segundo Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y Vanessa E. Acosta Peralta.

[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.*