PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
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, 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 cuanto a los siguientes recursos de casación:

a) Recurso de casación interpuesto por [redacted] y de León y [redacted], quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted] y [redacted]; de generales que constan en el expediente.

Figura como parte recurrida Banco Popular Dominicano, S. A., contra quien se declaró el defecto, mediante resolución núm. 0042/2023 de fecha 27 de enero de 2023, dictada por esta sala.

b) Recurso de casación interpuesto por [redacted] y de León y [redacted], quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los indicados anteriormente.

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Figura como parte recurrida Banco Popular Dominicano, S. A., contra quien se declaró el defecto, mediante resolución núm. 0043/2023 de fecha 27 de enero de 2023, dictada por esta sala.

Contra las sentencias incidentales dictadas por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en fecha 8 de febrero de 2022, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

a. 186-2022-SSEN-00063:

PRIMERO: RECHAZA demanda incidental en nulidad de mandamiento de pago intentada por [redacted] *y* [redacted] *y De León en contra de Banco Popular Dominicano, S.A., Banco Múltiple, notificada mediante acto 93/2021, de fecha 03/05/2021, del ministerial* [redacted] *Pión, de Estrados del Tribunal de Niños Niñas y Adolescentes del Distrito Judicial de La Altagracia, por los motivos antes expuestos. SEGUNDO: FACULTA la presente decisión con la ejecución provisional, en aplicación de las disposiciones de los artículos 128 y 130 de la Ley 834. TERCERO: CONDENA a la parte demandada, al pago de las costas civiles de procedimiento sin distracción, en aplicación del artículo 730 de la norma procesal que rige la materia. CUARTO: ORDENA que la presente decisión sea dada a conocer, entregada o notificada a las partes después de su lectura en audiencia. Dicha lectura se realizará el día fijado para la venta en pública subasta.*

b. 186-2022-SSEN-00065:

PRIMERO: RECHAZA la demanda incidental en nulidad de Pliego, cargas, clausulas y condiciones y acto número 234/2021 de fecha 27/04/2021, del ministerial [redacted]*, interpuesta por* [redacted] *y* [redacted]*, en contra de Banco Popular Dominicano, S.A., Banco Múltiple, por los motivos antes expuestos. SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento, por haber sucumbido las partes en distintos puntos de su demanda. TERCERO: ORDENA la*

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

ejecución provisional y sin fianza sobre minuta de la presente decisión, por ser compatible con la naturaleza del caso, en aplicación a los artículos 127 y 130 de la ley 834.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: a) memoriales de casación depositados en fecha 1 de julio de 2022; b) acto núm. 1198-2022, instrumentado en fecha 7 de julio de 2022, por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento; c) acto núm. 1199-2022, instrumentado en fecha 7 de julio de 2022, por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento; d) resolución núm. 0042/2023, de fecha 27 de enero de 2023, dictada por esta sala, que declara el defecto de la parte recurrida; e) resolución núm. 0043/2023, de fecha 27 de enero de 2023, dictada por esta sala, que declara el defecto de la parte 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 celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En los recursos de casación que nos ocupan figura como parte recurrente [redacted] y de León y [redacted], y como parte recurrida Banco Popular Dominicano, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos procesales siguientes: **a)**

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

el litigio tuvo su origen en un procedimiento de expropiación forzosa por la vía del embargo inmobiliario, iniciado por el Banco Popular Dominicano, S. A., en perjuicio de los señores [redacted] y [redacted] y de León, al tenor de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario y el Fideicomiso en la República Dominicana; **b)** durante la instrucción del referido procedimiento fueron interpuestas por los embargados las demandas incidentales en nulidad de mandamiento de pago y nulidad de pliego de cargas, cláusulas y condiciones, las que fueron rechazadas por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, mediante las sentencias núms. 186-2022-SSEN-00063 y 186-2022-SSEN-00065, de fecha 8 de febrero de 2022, respectivamente, ahora impugnadas en casación.

2) De lo antes expuesto se verifica que, esta Primera Sala ha sido apoderada de dos recursos de casación interpuestos por [redacted] y de León y [redacted], contra las sentencias incidentales dictadas en el curso del mismo procedimiento de embargo inmobiliario, contenidos en los expedientes núms. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656. En consecuencia, y en aras de una mejor comprensión del caso y una adecuada administración de justicia, esta Sala procederá a conocerlos y decidirlos de forma conjunta mediante la presente sentencia.

En cuanto al recurso de casación contra la sentencia incidental núm. 186-2022-SSEN-00065:

3) La parte recurrente en sustento de su recurso de casación invoca los siguientes medios: **primero:** violación de la ley y la Constitución, violación al debido proceso

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

y sagrado derecho de defensa, derechos fundamentales, constitucionales y humanos, instituidos en los artículos 40, numeral 15, 55, 68 y 69 de la Constitución, la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, así como del Reglamento General de Registro de Títulos, artículos 60 y 61, y la Ley 140-15 artículos 19 y 28, violación a la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fiduciario; **segundo:** violación del derecho a la adecuada motivación de las decisiones jurisdiccionales, artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, 68 y 69 de la Constitución dominicana.

4) En el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente sostiene que el fallo impugnado vulnera los artículos 152, numeral 1, y 155 de la Ley núm. 189-11, puesto que el mandamiento de pago y el pliego de cargas, cláusulas y condiciones no contienen copia del título en virtud del cual se realiza el procedimiento de embargo inmobiliario. Asimismo, denuncia que el contrato de hipoteca fue otorgado ante un notario carente de competencia territorial, en violación de las disposiciones de la Ley núm. 140-15 sobre Notariado, irregularidad que conlleva la nulidad absoluta del mandamiento de pago y del pliego de cargas, cláusulas y condiciones, por tratarse de un vicio que afecta el orden público. No obstante, el tribunal apoderado del embargo omitió examinar dicho defecto y no declaró de oficio la nulidad del proceso. Adicionalmente, se alega que la sentencia impugnada carece de una debida motivación, en franca contradicción con los artículos 68 y 69 de la Constitución y 141 del Código de Procedimiento Civil, ya que el tribunal no explicó de forma razonada los fundamentos jurídicos por los cuales rechazó la demanda.

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

5) La parte recurrida incurrió en defecto, por lo que no hay memorial de defensa que ponderar.

6) La decisión atacada se fundamentó en los siguientes motivos:

> *4.La parte demandada ha presentado conclusiones incidentales tendente a que se declare la nulo el acto introductivo, alegando en favor de su pedimento no cumplir con las disposiciones del artículo 168 de la ley 189-11 en su literal a, la parte demandada en respuesta solicitó su rechazo. (…) 6. El tribunal luego de analizados los documentos aportados por las partes al proceso ha podido verificar el acto marcado con el número 83/2021, de fecha 29/04/2021, del ministerial [redacted] Pión, de Estrado del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes del Distrito Judicial de La Altagracia, contentivo de la demanda de que se trata, mediante el cual se le notifica a la parte demandada a comparecer a la audiencia pautada para el jueves 06 de mayo del año 2021, a las nueve horas de la mañana por ante esta Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial, habiendo transcurrido más de 5 días, sin embargo, ha sido juzgado por nuestra Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, "que en el estado actual de nuestro derecho, que se inclina cada vez más a la eliminación de las formalidades excesivas en los actos de procedimiento, la máxima "no hay nulidad sin agravios" se ha convertido en una regla jurídica para las nulidades que resultan de una irregularidad de forma, regla que ha sido consagrada por el legislador en el artículo 37 de la Ley núm. 834 de 1978, de manera tal, que el pronunciamiento de la nulidad, resulta inoperante, cuando los principios supremos establecidos al respecto en nuestra Constitución, dirigidos a "asegurar un juicio imparcial y el ejercicio del derecho de defensa" son cumplidos; que, en consecuencia, ningún acto de procedimiento puede ser nulo en virtud de dicha regla, si reúne sustancialmente las condiciones necesarias para cumplir su objeto y, especialmente, si llega a ser conocido oportunamente por su destinatario y si no causa lesión en su derecho de defensa" (Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, Sentencia No. 1472 del 31 de agosto de 2018, inédito), si bien el artículo 168, literal a establecer el plazo para llamamiento audiencia, no menos cierto es que dicho acto cumplió con su cometido y a la parte demandada ha venido a defenderse, teniendo la oportunidad de presentar sus conclusiones en suma, tal gestión se realiza a*

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

disponibilidad calendario del tribunal, debido a la realidad que impera por la multiplicidad de casos que se conocen, así como la carga laboral, en esas atenciones procede el rechazo de la conclusiones incidentales, valiendo este apartado como dispositivo. (…) 10. Una vez decididos los incidentes, la parte demandante mediante la presente acción pretende que se disponga la nulidad el pliego de cargas, clausulas y condiciones, así como del acto número 234/2021, de fecha 27/04/2021, del ministerial [redacted]*, Ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, por violación según sus decires al artículo 152, numeral 1, de la ley 189-11, y artículo 19 y 28 de la ley 140-15 de notarios. 13. En el presente caso, si bien el demandante aduce que el mandamiento de pago no ha sido acompañado de los actos que dan origen al crédito y que el que le mismo fue en virtud de un contrato de prorroga y reducción de hipoteca, dicho proceso fue acompañado por la certificación de registro de acreedor que certifica la existencia de la obligación del pago, así como la garantía inmobiliaria, pasado por el filtro de la función calificadora del registrador de títulos, la cual sirve de base o título ejecutorio cálido que acompaña al mandamiento de pago argüido en nulidad, sin necesidad de hacerse acompañar el préstamo ni de contrato de prorroga y reducción de hipoteca, por lo que se ha cumplido con las disposiciones del artículo 151 y 152 de la norma procesal arriba indicada. 14. Por otro lado, aduce el demandante incidental la irregularidad del depósito del pliego de condiciones. En efecto, dentro de los diez (10) días que sigan a la última inscripción realizada, el persiguiente depositará el pliego de cargas, cláusulas y condiciones que regirá la venta del inmueble embargado por ante el tribunal que conocerá de la misma, debiendo contener a pena de nulidad, la enunciación del título en virtud del cual se procedió al embargo, según se desprende de las disposiciones del artículo 155 de la ley 189-11, ut supra citada. 15. El tribunal analizado dicho pliego de condiciones advierte que cumple con las disposiciones del artículo 152 literal l, articulo 155, de la ley 189-11, puesto que se ha constatado en la página 3 de dicho pliego la enunciación del título, así como el mandamiento de pago con su correspondiente inscripción, de igual modo el mandamiento de pago marcado con el número 125/2021, de fecha 02/03/2021, hace mención de la certificación de registro de acreedor, matrícula* [redacted]*, la cual según el artículo 94 de la ley 108-05, tiene fuerza ejecutoria, por lo que el tribunal procede a rechazar este aspecto de la demanda. 16. Con relación al pedimento de nulidad del acto*

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

> *número 234/2021, de fecha 24/04/2021, no han sido observadas irregularidades, además de que no ha quedado determinado para este tribunal el agravio que le ha causado que dicha legalización haya sido por un notario distinto al de la ubicación del inmueble. Cabe indicar que las nulidades de forma en nuestro sistema de derecho, al igual que el país de origen de nuestra legislación, domina el apotegma francés "pas de nullité sans grief" según el cual no puede haber nulidad decretada sino se demuestra el agravio que aquella ocasiona pues las nulidades no tiene por finalidad satisfacer pruritos procesales y es por ello que quien invoca una nulidad debe no solo alegar sino también demostrar que el vicio le ocasiono un perjuicio cierto e irreparable, que no puede subsanarse sino con el acogimiento de la sanción. Así, se incurriría en una excesiva solemnidad y en un formalismo vacio y draconiano, si se sanciona con nulidad todos los apartamientos del texto legal, aun aquellos que no provocan perjuicio alguno, por lo que procede rechazarlo.*

7) Según se deriva de la sentencia impugnada, la demanda incidental en nulidad de que se trata fue interpuesta por la hoy recurrente en curso del procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por la entidad recurrida, mediante la cual pretendía que se declarara la nulidad del pliego de cargas clausulas y condiciones y el acto núm. 234/2021, contentivo de denuncia, aviso de venta en pública subasta e intimación de tomar comunicación pliego de condiciones, por violación al artículo 152, numeral 1, 155 de la Ley 189-11, 68 y 69 de la Constitución dominicana, artículos 19 y 28 de la Ley 140-15.

8) El tribunal del embargo rechazó todos los aspectos de la demanda, en el siguiente sentido: *i)* sobre el mandamiento de pago indicó que si bien el demandante, sostenía que no se habían acompañado los actos que daban origen al crédito, fue determinado que sí se cumplían las disposiciones de los artículos 151 y 152 de la Ley 189-11, ya que el acto incluía la certificación de registro de acreedor —que

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

acredita la existencia de la obligación y la garantía inmobiliaria—, validada por el registrador de títulos, lo que constituía el título ejecutorio, sin necesidad de anexar el contrato de préstamo ni el de prórroga y reducción de hipoteca; *ii)* en cuanto al pliego de condiciones, comprobó que cumplía con los artículos 152 literal 1 y 155 de la Ley 189-11, pues contenía la enunciación del título, el mandamiento de pago con su inscripción y la referencia a la certificación de registro de acreedor, que tiene fuerza ejecutoria; y, *iii)* respecto de la nulidad del acto núm. 234/2021, al no encontrar irregularidades ni perjuicio alguno derivado de que la legalización fuera realizada por un notario de jurisdicción distinta a la ubicación del inmueble, aplicó el principio "*pas de nullité sans grief*", concluyendo que no procede declarar nulidad si no se prueba un daño real e irreparable.

9) En ese orden, el núcleo de la impugnación formulada por la parte recurrente se dirige contra el mandamiento de pago y el pliego de cargas, cláusulas y condiciones, alegando que no fueron acompañados del título que da origen al crédito; y, que los contratos de préstamo y de reducción de hipoteca suscritos por las partes en litis y que sustentan la hipoteca inscrita sobre el inmueble objeto de la vía de ejecución, adolecen de nulidad absoluta al haber sido legalizados por un notario carente de competencia territorial, lo que, a su juicio, vicia de nulidad los actos procesales que se sustentan en ellos.

10) Cabe destacar que la nulidad es la sanción impuesta a las actuaciones jurídicas o particulares que se han celebrado en violación a la ley, o contraviniendo los requisitos, formas o solemnidades establecidas por la misma, cuyo objetivo es evitar

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

que de un acto irregular o viciado se deriven las consecuencias legales establecidas por el legislador para una actuación normal.

11) En lo que respecta a la alegada nulidad de los contratos de préstamo y reducción de hipoteca, a decir de la entonces demandante, "título que sirvió de fundamento al mandamiento de pago", por haber sido instrumentado ante un notario carente de competencia territorial, esta Sala observa que el artículo 28 de la Ley núm. 140-15, del Notariado, prohíbe al notario ejercer sus funciones fuera de su jurisdicción, y el artículo 29 de la misma ley dispone que la violación a dicha prohibición será sancionada disciplinariamente por la corte de apelación constituida en Cámara de Consejo.

12) De la interpretación armónica de estos textos normativos, la jurisprudencia ha sostenido[1] que el ejercicio de funciones notariales fuera de la jurisdicción territorial asignada acarrea sanciones de carácter disciplinario, pero no produce por sí mismo la nulidad o invalidez del acto instrumentado o legalizado. En el caso presente, aun si se admitiera la hipótesis de una eventual incompetencia territorial del notario, el documento conserva plena validez y eficacia como soporte de la ejecución, ya que no se ha demostrado un perjuicio real, cierto y concreto que afecte el derecho de defensa del recurrente. En consecuencia, el tribunal de primer grado, al valorar dicho acto y rechazar la nulidad solicitada, actuó conforme a derecho, resultando improcedente el agravio planteado en este aspecto.

[1] SCJ, 1ra. Sala, núm. 81, 14 diciembre 2021. B. J. 1333.

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

13) Asimismo, refiere la parte recurrente que el contrato de reducción de hipoteca que da origen al embargo inmobiliario no fue redactado en forma auténtica ante notario, sin embargo, del estudio de la decisión impugnada no se advierte que este argumento haya sido planteado ante el juez del fondo, en tal sentido, ha sido criterio jurisprudencial constante de esta Primera Sala en funciones de Corte de Casación, el cual se reafirma en esta decisión, que los medios de casación y su fundamento deben referirse a los aspectos que han sido discutidos ante los jueces del fondo, resultando inadmisibles todos aquellos basados en cuestiones o asuntos no impugnados por la parte recurrente ante dichos jueces, o que no hayan sido apreciados por el tribunal a menos que la ley imponga su examen de oficio en un interés de orden público y de puro derecho, en consecuencia, al tratarse de alegatos y conclusiones revestidos de carácter novedoso no pueden ser analizados por primera vez en esta jurisdicción de casación, por consiguiente, procede declarar inadmisible el aspecto examinado.

14) En cuanto al mandamiento de pago, sostiene la parte recurrente que el mismo no cumple con lo dispuesto en el artículo 152, literal a), que exige que contenga, entre otras menciones, copia del título en cuya virtud se realiza. Sin embargo, de la lectura de la sentencia impugnada y del mandamiento de pago aportado en sede de casación, se verifica que este hace constar que fue instrumentado en virtud de la fuerza ejecutoria de la certificación de registro de acreedor, en la que figura inscrita la hipoteca en primer rango, cuya copia fiel al original encabeza el presente acto.

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

15) De lo anterior se desprende que, la parte acreedora figura registrada como titular de la hipoteca ejecutada, circunstancia acreditada mediante la certificación de registro de acreedor emitida y validada por el registrador de títulos, en la que consta la existencia de la obligación y la garantía inmobiliaria. Que conforme al artículo 94 de la Ley núm. 108-05, dichas certificaciones tienen fuerza ejecutoria y validez probatoria ante todos los tribunales de la República Dominicana durante su vigencia, salvo prueba en contrario que demuestre su discordancia con la realidad registral, lo que no se ha demostrado en la especie. Además, para adoptar medidas ejecutorias sobre la propiedad inmobiliaria del deudor, como ocurre en el presente caso, resulta necesario inscribir previamente la medida conservatoria correspondiente en virtud del título que grava el inmueble, requisito cumplido en la especie. En tales condiciones, el hecho de que el mandamiento de pago no hiciera constar el contrato de préstamo ni el de prórroga y reducción de hipoteca, no lo hace anulable, pues la certificación de acreedor constituye título ejecutorio suficiente para sustentar la procedencia del embargo inmobiliario practicado, razón por la cual procede desestimar el aspecto de medio bajo examen.

16) De igual forma, la parte recurrente, ataca el pliego de cargas, clausulas y condiciones, en el sentido de que el contrato de prórroga y reducción de hipoteca no fue incorporado en el pliego de cláusulas y condiciones, ni forma parte del inventario de documentos, al respecto, es preciso señalar que aun cuando la situación procesal invocada concernía a cuestionamientos que versan sobre reparos al pliego de condiciones, la demanda incidental fue impulsada y embarcada bajo la impronta del sistema de nulidad, estableciendo el artículo 155 de la Ley núm. 189-

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, como presupuestos exigidos para la correcta instrumentación del cuaderno de cláusulas y condiciones, en esta materia, que: *el pliego deberá contener a pena de nulidad, las menciones siguientes: a) La enunciación del título en virtud del cual se procedió al embargo, del mandamiento de pago y la inscripción del embargo*[2]*. b) La designaci6n del o de los inmuebles embargados, tal como se haya insertado en el mandamiento de pago. c) Las condiciones de la venta. d) Fijación del precio que servirá de inicio a las pujas. Cuando el embargo inmobiliario sea perseguido por un acreedor hipotecario distinto al inscrito en primer rango, sin importar que se trate de hipotecas convencionales, legales o judiciales, el precio de primera puja nunca podrá ser menor a la acreencia registrada en primer rango. e) Certificación expedida por el organismo correspondiente, en donde se expresen las cargas y gravámenes que existen sobre el inmueble afectado o documento que exponga que el mismo no contiene carga o gravamen de ningún tipo.*

17) De la revisión del pliego de condiciones que rigió el embargo inmobiliario en cuestión —depositado en ocasión del presente recurso de casación—, esta Sala ha podido constatar que el mismo se ajusta a las enunciaciones exigidas por el artículo 155 de la Ley núm. 189-11. En efecto, la norma requiere la enunciación del título en virtud del cual se procedió al embargo, del mandamiento de pago y de la inscripción del embargo, mas no el aporte material del título del crédito. Por tanto, la omisión alegada por el recurrente no constituye causa de nulidad del cuaderno de cláusulas y condiciones, en tanto éste es el instrumento que rige la venta en pública subasta y

[2] Énfasis de la sala.

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

su integridad formal no se ha visto comprometida. En consecuencia, no se configura perjuicio alguno que afecte el derecho de defensa del deudor embargado.

18) En la contestación que nos ocupa, se advierte que la sentencia impugnada, se corresponde con las exigencias de las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, así como con los parámetros propios del ámbito convencional y constitucional, como valores propios de la tutela judicial efectiva y el debido proceso, en tanto que refrendación de la expresión concreta del bloque de constitucionalidad, en razón de que tribunal apoderado del embargo verificó la correcta realización de los actos procesales, los cuales valoró en sentido contrario a lo expuesto por los hoy recurrentes, sin que sea posible retener irregularidad alguna, emitiendo para ello motivos suficientes y pertinentes. Además, al haberse decidido que el título era válido y que no resultaba imprescindible la presentación material del contrato de prórroga y reducción de hipoteca cuestionado, en tanto la certificación de acreedor constituye título ejecutorio suficiente para sustentar la ejecución, se colige que no se configuró la nulidad. En esas atenciones, procede desestimar los medios de casación objetos de examen y consecuentemente el recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 186-2022-SSEN-00065.

En cuanto al recurso de casación contra la sentencia incidental núm. 186-2022-SSEN-00063:

19) La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **primero:** violación de la ley y la Constitución, violación al

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

debido proceso y sagrado derecho de defensa, derechos fundamentales, constitucionales y humanos, instituidos en los artículos 40, numeral 15, 55, 68 y 69 de la Constitución, la Ley 180-5, de Registro Inmobiliario, así como el reglamento general de Registro de Títulos, artículos 30 y 61, y la Ley 140-15 artículos 19 y 28, violación a la Ley 198-11 para el Desarrollo del Marcado Hipotecario y Fiduciario; **segundo:** violación al derecho a la adecuada motivación de las decisiones jurisdiccionales, artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, 68 y 69 de la Constitución Dominicana.

20) En el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su examen por su vinculación, la parte recurrente aduce, en síntesis, que la corte *a qua* vulneró los artículos 68 y 69 de la Constitución y 141 del Código de Procedimiento Civil por falta de motivación de la decisión, pues el documento que sirve de fundamento al mandamiento de pago es el contrato de prorroga y reducción de hipoteca de fecha 06 de agosto de 2021, que fue notariado por el Dr. [redacted], abogado notario público de los del número para el Distrito Nacional, quien no tiene competencia territorial para notarizar tal documento, en razón de que el inmueble afectado está territorialmente [redacted], lo que constituye una irregularidad insubsanable; que la decisión criticada también vulnera los artículos 68 y 69 de la Constitución Dominicana, por contener este contrato irregularidades de fondo insubsanables al no cumplir la ley. Continúa alegando la parte recurrente, que al examinar la sentencia se comprueba que el juzgador no da una explicación ni mucho menos detalla con elementos de

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

derecho en qué se fundamenta el rechazo de la demanda en nulidad de mandamiento de pago.

21) La parte recurrida incurrió en defecto, por lo que no hay memorial de defensa que ponderar.

22) De lo anteriormente transcrito se sustrae que el recurso de casación que nos ocupa, nuevamente está atacando el mandamiento de pago en vista de que el contrato de prorroga y reducción de hipoteca que es la base de crédito fue notarizado por un notario incompetente.

23) En ese orden, esta Sala recuerda que, tal como se estableció en la decisión anterior, el juez del procedimiento de embargo verificó y señaló expresamente que el mandamiento de pago era regular, que fue encabezado por la certificación de registro de acreedor expedida y validada por el registro de título correspondiente, título que sustenta el embargo inmobiliario conforme al artículo 94 de la Ley núm. 108-05, y que los contratos que sirven de base al crédito no eran inválidos. Estas determinaciones fueron confirmadas en la referida decisión anterior, en la cual se constató que el mandamiento de pago cumple con las exigencias legales aplicables, siendo regular y suficiente para sustentar la ejecución. Asimismo, se confirmó que la competencia territorial del notario interviniente en la legalización de las firmas no afecta la eficacia jurídica del contrato que sustenta el crédito, ni provoca nulidad alguna del acto, conforme a la interpretación jurisprudencial consolidada. Por tanto, los argumentos de la parte recurrente carecen de fundamento. En tales atenciones,

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

el presente recurso debe sufrir la misma suerte que el anterior, debiendo ser igualmente rechazado en todas sus partes.

24) Al tenor del Art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en la instancia de casación será condenada al pago de las costas del procedimiento; sin embargo, en la especie, no ha lugar a estatuir sobre las costas procesales por haber hecho defecto la parte recurrida, el cual fue debidamente declarado por esta Primera Sala mediante resoluciones núms. 0042/2023 y 0043/2023, ambas de fecha 27 de enero de 2023.

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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 8, 9 y 65 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, 44 de la Ley núm. 834 de 1978 y 141 del Código de Procedimiento Civil, artículos 152 y 155 de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana; y 93 de la ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y de León y [redacted], contra la sentencia incidental núm. 186-2022-SSEN-00065, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del

SCJ-PS-25-2135
Exp. núm. 186-2021-ECIV-00654 (2813950) /186-2021-ECIV-00656
Partes: [redacted] y de León y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A.
Materia: Demanda incidental en nulidad de pliego de cargas, clausulas y condiciones /nulidad de mandamiento de pago
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en fecha 8 de febrero de 2022, por los motivos indicados.

SEGUNDO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y de León y [redacted], contra la sentencia incidental núm. 186-2022-SSEN-00063, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en fecha 8 de febrero de 2022, por los motivos indicados.

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.*