PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [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 Justiniano Montero Montero, presidente en funciones, [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 **27 de octubre 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 constituido al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida, [redacted]; quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 498/13, dictada en fecha 17 de mayo de 2013, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monseñor Nouel, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *Declarar como al efecto declara la señora* [redacted]*, adjudicataria del siguiente inmueble: UNA PORCION DE TERRENO QUE MIDE 18,865.80. MTR2, DENTRO DEL AMBITO DE LA PARCELA NO. 594 DEL DISTRITO CATASTRAL NO. 2, DE BONAO, MONSEÑOR NOUEL,* [redacted] *SUS CORRESPONDIENTES MEJORES; por la suma principal de un MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD$ 1,200,000.00), más los gastos y honorarios del procedimiento de ejecución previamente aprobados ascendente a la suma de SETENTA Y CUATRO MIL PESOS DOMINICANOS CON 00/100 (RD$ 74,000.00).* ***SEGUNDO:*** *Ordenar como al efecto ordena al embargado o cualesquiera otras personas que se encuentran ocupando el inmueble adjudicado desocuparlo inmódicamente le sea notificada la presente sentencia.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 19 de abril de 2022, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el acto núm. 627/2022 de fecha 17 de mayo de 2022, del ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento en casación; **c)** el memorial de defensa de fecha 1 de junio de 2022, mediante el cual la parte recurrida expone sus medios de defensa respecto del recurso de casación; **d)** el acto núm.

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

302/2022 de fecha 10 de junio de 2022, del ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa; y **e)** resolución núm. 0038/2023 del 27 de enero de 2023, mediante la cual esta Sala rechazó la solicitud de defecto presentada contra la parte recurrida, Cenia Raquel Marmolejos Reyes.

B. En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

C. Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 7 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97, permite que la Sala se integre con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente decisión.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, [redacted]; y como parte recurrida, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica que [redacted] inició un procedimiento de embargo inmobiliario regido por la Ley 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

y el Fideicomiso en la República Dominicana, en perjuicio de la hoy recurrente y [redacted], del que resultó apoderada la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monseñor Nouel, que culminó con la sentencia de adjudicación ahora impugnada en casación, núm. 498/13, dictada en fecha 17 de mayo de 2013, que declaró a la persiguiente como adjudicataria del inmueble embargado.

Incidentes

2) Antes de ponderar los méritos de los medios de casación planteados por la parte recurrente, procede referirnos a las conclusiones incidentales propuestas por la parte recurrida, cuyos efectos, en caso de ser acogidas, impedirían el examen al fondo del recurso del que estamos apoderados.

3) En ese orden, la parte recurrida solicita en el desarrollo de su memorial de defensa como en sus conclusiones formales, que el presente recurso: ***a)*** debe ser anulado, toda vez, que el acto de emplazamiento se notificó sin el auto que dicta el presidente de la Suprema Corte de Justicia y el abogado del recurrente no tiene domicilio ni hizo elección alguna en la ciudad capital; y ***b)*** que sea declarado inadmisible el recurso en virtud de que no respetó el plazo de los 15 días establecido en el artículo 167 de la Ley 189-11.

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

4) En cuanto a la primera causa de nulidad, el artículo 6 de la Ley 3726-53 establece, entre otras cosas, lo siguiente: …*En vista del memorial de casación, el presidente proveerá auto mediante el cual se autorizará el emplazamiento de la parte contra quien se dirige el recurso. Este emplazamiento se encabezará con una copia del memorial de casación y una copia del auto del presidente, a pena de nulidad, a cuyo efecto el secretario expedirá al recurrente copia certificada tanto del memorial como del auto mencionados. El emplazamiento ante la Suprema Corte de Justicia deberá contener, también a pena de nulidad: (…) la designación del abogado que lo representará, y la indicación del estudio del mismo, que deberá estar situado permanentemente o de modo accidental, en la Capital de la República, y en la cual se reputará de pleno derecho, que el recurrente hace elección de domicilio, a menos que en el mismo acto se haga constar otra elección de domicilio en la misma ciudad*…

5) Esta Primera Sala verifica del examen del acto núm. 627/2022 de fecha 17 de mayo de 2022, instrumentado por [redacted], contentivo de emplazamiento en casación, que dicho ministerial afirma en su parte final, que ha dejado copia del auto emitido por el presidente que autoriza el emplazamiento al notificado, por consiguiente, el acto no adolece de la formalidad consagrada en la norma. Además, la afirmación del oficial actuante mientras se encuentre en el ejercicio de sus funciones goza de fe pública hasta inscripción en falsedad, procedimiento que no

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

consta se haya realizado en la especie. En consecuencia, se desestima la nulidad sustentada en dicho motivo, valiendo esto decisión.

6) En cuanto al segundo motivo de la excepción de nulidad, la recurrida alega que el abogado del recurrente no hizo elección de domicilio en la capital de la República. Esta cuestión ha sido comprobada por esta Primera Sala de la lectura del acto de emplazamiento señalado. No obstante, la falta de elección de domicilio en el Distrito Nacional, lugar donde tiene su asiento la Suprema Corte de Justicia, no le ha ocasionado ningún agravio a la hoy recurrida, debido a que esta ha tenido la oportunidad de comparecer ante esta jurisdicción y ha podido plantear sus incidentes y medios de defensa con relación al recurso de que se trata. En ese orden de ideas, al tenor de lo establecido en el artículo 37 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, procede rechazar el incidente analizado. Esta solución vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

7) Respecto a la inadmisibilidad del recurso de casación por extemporáneo. El artículo 167 de la Ley 189 de 2011 establece, lo siguiente: "La sentencia de adjudicación, ya sea que contenga o no fallos sobre incidentes, no podrá ser atacada por acción principal en nulidad y sólo 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. La interposición del recurso de casación no tendrá efecto suspensivo".

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

8) Del estudio del acto núm. 654/2013 de fecha 14 de junio de 2013, instrumentado por el ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, se verifica que a requerimiento de la actual recurrida se le notificó la sentencia impugnada a la hoy recurrente en su calidad de copropietaria del inmueble embargado en su domicilio [redacted], provincia La Vega en la persona de [redacted], quien dijo ser empleado de la ahora recurrente.

9) Del examen de la sentencia impugnada y las piezas que conforman el legajo, esta Sala ha constatado que la sentencia impugnada no indica el domicilio de la hoy recurrente. De igual forma, no se advierte el origen de dicha dirección, pues del pagaré que origina el crédito y la notificación del aviso de la venta al deudor como el llamamiento a comparecer a la audiencia de adjudicación fueron notificados en Cutupú, casa sin núm., ciudad de La Vega. En tal sentido, de los actos mencionados no se advierte que este sea el domicilio de la actual recurrente a fin de acreditar la correcta notificación de la decisión criticada.

10) Al tenor de lo anterior, el acto de notificación de la sentencia que sustenta el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida no puede ser tomado como válido para hacer correr el plazo para recurrir en casación previsto por el artículo 5

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

de la Ley 3726-53, por cuanto no ha sido realizado en la persona o el domicilio real de la recurrente. En consecuencia, procede rechazar el medio de inadmisión sometido a nuestra atención.

Fondo del recurso de casación

11) Resueltas las cuestiones incidentales, procede la ponderación y decisión del recurso que nos ocupa. En ese orden, el estudio del memorial de casación depositado por la recurrente revela que no fueron titulados los medios en que dicho recurso se sustenta; no obstante, esta Corte de Casación ha advertido de su contenido los agravios que se imputan al fallo impugnado, razón por la cual se procederá a su análisis.

12) La recurrente en sustento de su recurso de casación aduce, en esencia, que el procedimiento de embargo inmobiliario es irregular, pues la señora [redacted] no es su acreedora ya que no existe un contrato de hipoteca ni un pagaré auténtico que la vincule con la recurrida. Que su deudor es [redacted], con quien tiene una copropiedad sobre el bien embargado. La inscripción del acto auténtico (pagaré) afectó sus derechos sobre el inmueble. La recurrida le notificó el procedimiento de embargo inmobiliario en calidad de cónyuge del embargado cuando no ostenta dicha calidad, con lo cual se lesionó su derecho de propiedad y las garantías de sus derechos establecidos en los arts. 68 y 69 de la

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

Constitución, por lo que tiene derecho a defenderse de un proceso que se hizo a sus espaldas.

13) La parte recurrida, en defensa de la decisión impugnada, sostiene que el pagaré notarial fue suscrito por [redacted] y [redacted] como deudores. La recurrente hace mención generalizada de los artículos 68 y 69 de la Constitución cuando se le notificó todas las acciones del procedimiento de embargo inmobiliario y nunca hizo uso de su derecho de defensa, por lo que no se le vulneró el debido proceso, sino que siempre tuvo la oportunidad de defenderse.

14) La especie se trata de un recurso de casación interpuesto contra una sentencia de adjudicación dictada al tenor de un procedimiento de embargo inmobiliario especial que fue ejecutado conforme a las disposiciones de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, cuyo artículo 167 establece que esta es la única vía para atacar ese tipo de decisiones, contenga o no fallos sobre incidentes.

15) En esa virtud, es preciso puntualizar que aunque el referido texto legal dispone que la vía de la casación es la única forma de atacar 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

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

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.

16) Lo expuesto se debe a que el artículo 168 de la misma 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 por primera vez en el recurso de casación dirigido contra la sentencia de adjudicación.

17) Además, si bien es cierto que todo procedimiento de embargo inmobiliario reviste carácter de orden público en lo relativo a la obligación del acreedor de acudir a dicho proceso para ejecutar los bienes inmuebles de su deudor, y de desarrollarlo conforme a las actuaciones procesales establecidas en la ley aplicable, no menos cierto es que también comporta una dimensión privada. Esto se debe a que su

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

finalidad es la satisfacción de un crédito reconocido a favor de un particular, y en él confluyen los intereses y derechos subjetivos del persiguiente, del embargado y de cualquier otra persona con calidad para intervenir.

18) En virtud de lo anterior, esta jurisdicción sostiene el criterio de que el juez del embargo desempeña un rol pasivo y neutral, limitado a la supervisión de los actos procesales requeridos por la ley, principalmente con el propósito de garantizar el respeto al debido proceso. Por tanto, no le corresponde iniciar ni impulsar oficiosamente actuaciones en defensa de los intereses subjetivos de las partes, dado que en esta materia rige el principio de justicia rogada[1]. En consecuencia, corresponde a la parte embargada, así como a cualquier interesado debidamente citado en el proceso de embargo inmobiliario, plantear ante el juez apoderado todas las contestaciones y observaciones que estime pertinentes, conforme a las normas que regulan la ejecución forzosa de bienes inmuebles.

19) Adicionalmente, la admisibilidad de los medios de casación en que se funda este recurso está sujeta a que estén dirigidos contra la sentencia impugnada, que se trate de medios expresa o implícitamente propuestos en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia atacada, a menos que la ley le

[1] SCJ, 1.ª Sala, núm. 170, 27 de noviembre de 2019, [redacted]. 1308.

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público y que se refieran a aspectos determinantes de la decisión.

20) Por lo tanto, en este ámbito también tiene aplicación el 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. Esto, siempre y cuando quien las invoca haya tenido conocimiento del proceso y la oportunidad de presentar sus incidentes en la forma debida, en razón de que en nuestro país el embargo inmobiliario es un proceso que está normativamente organizado en etapas precluyentes[2].

21) Con relación al caso concreto, del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos relativos al procedimiento ejecutado que fueron aportados por las partes, se advierte lo siguiente: a) que el juez fijó la venta pública del inmueble embargado para el 11 de abril de 2013; b) que los embargados quedaron válidamente citados a la vista mediante acto núm. 217/2013, del 27 de mayo de 2013, instrumentado y notificado por [redacted], alguacil ordinario de la

[2] SCJ, 1.ª Sala, núm. 213, 11 de diciembre de 2020, [redacted]. 1321.

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, donde la señora [redacted], notificó el aviso de venta en pública subasta del inmueble a [redacted], en calidad de copropietaria del inmueble, en su domicilio ubicado en Cutupú en la ciudad de La Vega, el cual fue recibido por [redacted], quien dijo tener la calidad de empleada de la requerida.

22) En ese contexto, del estudio de la sentencia impugnada se verifica que, en la fecha fijada para la celebración de la venta en pública subasta, el embargado [redacted] planteó varios incidentes detallados en las páginas 3 a 5 de la sentencia recurrida, los cuales fueron rechazados por el juez apoderado; acto seguido, procedió a la lectura del pliego de condiciones y a la apertura de la subasta. Igualmente, se advierte que [redacted] no compareció a la referida audiencia de adjudicación, no obstante haber sido citada al efecto, tal y como fue determinado anteriormente.

23) En ese sentido, las denuncias de la recurrente en el sentido de que: a) no es deudora de la persiguiente [redacted], ya que no existe un título que las vincule; b) que no es esposa del señor [redacted]; y c) la violación a su derecho de propiedad y a los artículos 68 y 69 de la Constitución dominicana, son cuestiones que debieron haber sido sometidas a través de una

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

demanda incidental en el curso del procedimiento de embargo inmobiliario, lo que no se verifica haya ocurrido, por lo que procede desestimar los argumentos presentados.

24) Esta Corte de Casación advierte que el juez apoderado verificó al momento de emitir la sentencia impugnada que se cumplieron con todas las actuaciones procesales propias del procedimiento ejecutorio en salvaguarda del derecho de las partes, sin haber incurrido en la violación al debido proceso y la tutela judicial efectiva. Por lo tanto, procede rechazar el recurso de casación que nos ocupa.

25) Procede compensar las costas del procedimiento por haber incurrido los jueces en violación a las normas procesales cuyo cumplimiento está a su cargo al tenor de lo establecido en el numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726 de 1953.

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; los artículos 1, 2, 5, 6, 7, 65, 66 y 70 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 11 de febrero de 2009; el artículo 167, 168 de la Ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y el artículo 93 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

SCJ-PS-25-2336
Exp. núm. 413-13-00349
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 498/13 dictada el 17 de mayo de 2013, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monseñor Nouel, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [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.*