PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
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 Justiniano Montero Montero, quien preside, [redacted], [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 **26 de febrero de 2026**, 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], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, quien no compareció ante esta jurisdicción.

Contra las sentencias dictadas por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, cuyos dispositivos copiados textualmente disponen lo siguiente:

a. Núm. 549-2024-SSEN-01309, de fecha 10 de octubre de 2024:

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

> *Primero: Acoge la presente Demanda Incidental en reparo al pliego de condiciones, interpuesta por La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, en contra de* [redacted]*, instruida mediante instancia recibida en fecha 05/08/2024, notificada mediante acto no. 452/2024, de fecha 07/08/2024, del ministerial* [redacted]*, Alguacil Ordinario de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, en consecuencia, ordena la modificación del pliego de condiciones, para que se establezca como precio de primera puja la suma de cuatro millones setecientos treinta y cuatro mil ochocientos diecisiete pesos dominicanos con treinta y un centavos (RD$4,734,817.31), por los motivos antes expuestos. Segundo: Ordena a la parte persiguiente depositar un Pliego de Condiciones con las modificaciones ordenadas por el Tribunal para que rija la venta. Tercero: Ordena a la parte persiguiente notificar a las partes el nuevo pliego de condiciones junto a esta sentencia, comisionando a los fines de lugar, al ministerial* [redacted]*, de estrados de esta Sala. Cuarto: Ordena la ejecución provisional de la presente sentencia no obstante recurso y sin fianza, en virtud de los artículos 730 del código de procedimiento civil y 130.1 de la ley 834 del 15 de julio del 1978. Quinto: Condena a la parte demandada al pago de las costas del procedimiento, sin distracción.*

b. Núm. 549-2025-SSEN-00085, de fecha 16 de enero de 2025:

> *PRIMERO: En vista de haber transcurrido los tres (03) minutos expresados en el artículo 161 párrafo II de la ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y de no haberse presentado ningún licitador a la audiencia de venta en pública subasta, se declara adjudicatario al persiguiente La Asociación Popular De Ahorros Y Prestamos, del inmueble descrito en el pliego de condiciones, a saber: Unidad funcional 102-G, identificada como* [redacted]*39: 102-G, matricula No.* [redacted]*, del condominio RESIDENCIAL DUMAS VII, ubicado en SANTO DOMINGO ESTE, SANTO DOMINGO, con un porcentaje de*

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

> *participación sobre las áreas comunes y la parcela del 1.04% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un Sector Propio identificado como SP-07-00-002, del bloque 07, destinado a Apartamento, con una superficie de 91.00 metros cuadrados; un Sector Propio identificado como SP-00-01-063, ubicado en el nivel 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 12.25 metros cuadrados", propiedad de la se*[redacted]*, por la suma de cuatro millones setecientos treinta y cuatro mil ochocientos diecisiete pesos dominicanos con 31/100 (RD$4,734,817.31), precio de la primera puja, más los gastos y honorarios aprobados por el tribunal por la suma de cuatrocientos noventa y seis mil veintiséis pesos dominicanos con 60/100, centavos (RD$496,026.60), mediante la sentencia administrativa No. 549-2025-SADM-00001. SEGUNDO: Ordena el desalojo inmediato de la parte embargada de la se*[redacted]*, así como de cualquier otra persona que estuviese ocupando dicho inmueble adjudicado al título que fuere, tan pronto les sea notificada la presente sentencia, en virtud de lo establecido en el artículo 712 del Código de Procedimiento Civil Dominicano. TERCERO: Ordena que la presente sentencia sea ejecutoria no obstante cualquier recurso luego de la notificación, en virtud de lo que establecen los artículos 167 de la ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y 712 del Código de Procedimiento Civil. CUARTO: Comisiona al ministerial REYMUND ARIEL HERNÁNDEZ, Alguacil de Estrados de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, teléfono* [redacted]*, para la notificación de la sentencia correspondiente.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación de fecha 28 de marzo de 2025; **b)** acto de emplazamiento núm. 352/2025, instrumentado en fecha 4 de abril de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 11 de abril de 2025; **c)** Acto de

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

notificación de sentencia núm. 104/2025, instrumentado en fecha 6 de marzo de 2025, por el ministerial [redacted].

B. No procede notificar el presente recurso a la Procuraduría General de la República, ya que no se trata de uno de los casos señalados en el artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023. Además, el asunto se decidirá en cámara de consejo sin celebrar audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de la misma normativa.

C. En ocasión del conocimiento de este recurso de casación, la magistrada Miguelina Ureña Núñez no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación de esta.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida Asociación Popular de Ahorros y Préstamos. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se verifica: **a)** la actual recurrida incoó una acción en reparo al pliego de condiciones en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario en virtud de la ley núm. 189-11 sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso iniciado por la hoy recurrida; **b)** la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo dictó la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-01309, en fecha 10 de octubre de 2024, mediante la cual acogió la referida demanda, en

consecuencia, ordenó la modificación del pliego de condiciones para que se establezca como precio de primera puja la suma de RD$4,734,817.31, así como también ordenó a la parte persiguiente depositar un pliego de condiciones con las modificaciones ordenadas por el tribunal para que rija la venta; **c)** en ocasión del procedimiento de embargo inmobiliario ordinario perseguido, fue dictada la sentencia de adjudicación núm. 549-2025-SSEN-00085, de fecha 16 de enero de 2025, mediante la cual se declara adjudicataria a la persiguiente del inmueble objeto de la litis; **d)** las sentencias descritas fueron impugnadas en casación, mediante el recurso que nos ocupa.

Sobre la incomparecencia de la parte recurrida Asociación Popular de Ahorros y Préstamos

2) Conforme al artículo 19 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, de Recurso de Casación: "Una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en que se apoya en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de su depósito. Párrafo I.- El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso. Párrafo II.- El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión".

3) En ese tenor, el artículo 21 de la indicada norma dispone que: "La parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental o alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios, en un plazo no [redacted] (10) días hábiles a contar de la fecha del acto de emplazamiento. Párrafo I.- El memorial de defensa y el inventario de documentos que hubieren sido depositados, será notificado al abogado de la parte recurrente dentro de los tres (3) días hábiles a partir del depósito indicado en este artículo... A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado".

4) En la contestación que nos ocupa, la recurrida, Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, no depositó en el expediente abierto en casación su memorial de defensa con constitución de abogados ni su notificación. En ese sentido, ante la incomparecencia de dicha parte, se impone en buen derecho el examen de la regularidad del emplazamiento en casación, a fin de retener que haya sido diligenciado en estricto cumplimiento de las formalidades de rigor para tutelar su derecho a la

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

defensa y el respeto a los principios del debido proceso.

5) En este caso, la parte recurrente notificó el recurso de casación y emplazó a la parte recurrida, a comparecer ante esta corte de casación mediante el acto núm. 352/2025, instrumentado en fecha 4 de abril de 2025, por el ministerial [redacted], ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, haciendo constar el ministerial actuante que se trasladó a la avenida 27 de Febrero esquina [redacted], El Vergel, Distrito Nacional, que es donde tiene su domicilio la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; sin que figure en el expediente que esta última haya depositado constitución de abogado, memorial de defensa ni la notificación de esta actuación a su contraparte, por lo que se impone, en virtud del artículo 22 de la Ley 2-23, antes transcrito, pronunciar el defecto en su contra, tal y como se hará constar en el dispositivo.

Medios de casación

6) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los medios de casación siguientes: **primero:** violación a la letra b del artículo 156 de la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana por modificar el pliego de condiciones, violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **segundo:** violación al artículo 69 de la Constitución, errónea aplicación del párrafo 7mo el artículo 69 del Código de Procedimiento Civil, cuando en

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

realidad debió notificar a la hoy recurrente aplicando el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil.

En cuanto al recurso de casación interpuesto contra la sentencia de reparo al pliego de condiciones núm. 549-2024-SSEN-01309, de fecha 10 de octubre de 2024

7. De acuerdo con el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, las sentencias que deciden las demandas incidentales en reparo al pliego de condiciones no son susceptibles de ningún recurso. Asimismo, el artículo 156, párrafo II, de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana, en lo relativo a la instancia de reparo y observaciones al pliego de cargas, cláusulas y condiciones, establece que: *La causa se instruirá mediante debates verbales y el juez deberá fallar en la misma audiencia, sin necesidad de motivar su decisión, la cual no será objeto de ningún recurso y será ejecutoria en el acto,* de cuyo texto legal se advierte claramente que las decisiones sobre observaciones y reparos al pliego de condiciones dictadas en el curso de este procedimiento de embargo inmobiliario especial no son susceptibles de ningún recurso.

8. Ha sido juzgado por esta corte de casación que, en materia de embargo inmobiliario, ya sea ordinario o abreviado, prima el principio de celeridad del procedimiento, lo que se justifica por la situación especial en que se encuentran las partes en causa y, a su vez, supone que en la administración de justicia deben aplicarse las soluciones procesales

que sean menos onerosas en lo que concierne a la utilización de tiempo y de recursos, procurando así no imponer la práctica de formalismos innecesarios que retrasen la solución definitiva del apoderamiento. Por lo tanto, en esta materia ha sido la intención del legislador evitar que los recursos sean utilizados con fines puramente dilatorios[1].

9. En el caso que nos ocupa, la revisión de la sentencia objeto del presente recurso de casación pone de manifiesto que, en la especie, se trataba de una demanda incidental en reparo al pliego de condiciones incoada por la actual recurrida contra la hoy recurrente, mediante la cual perseguía que fuera modificada la página 2 del pliego de condiciones correspondiente al precio de venta o monto por el que deben iniciar las pujas, de lo que se evidencia que en virtud de lo que disponen los artículos 691 del Código de Procedimiento Civil y 156, párrafo II, de la Ley 189-11 precitada, la sentencia impugnada no es susceptible de ningún recurso, incluido el recurso extraordinario de la casación.

10. De manera que, y en virtud de los razonamientos antes expuestos, procede que esta Primera Sala declare de oficio inadmisible el presente recurso de casación, conforme se hará constar en el dispositivo de esta sentencia, por lo que resulta improcedente estatuir sobre los medios de casación planteados por la parte recurrente, toda vez que al tenor de lo establecido por el artículo 44 de la Ley núm. 834-78, del 15

[1] SCJ-PS-23-2192, 31 octubre 2023, B. J. 1355.

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

de julio de 1978, el pronunciamiento de una inadmisibilidad por su propia naturaleza impide el conocimiento del fondo del asunto.

En cuanto al recurso de casación interpuesto contra la sentencia incidental núm. 549-2025-SSEN-00085, de fecha 16 de enero de 2025

Sobre el interés casacional

11. En este caso la parte recurrente en su memorial de casación no hace referencia a interés casacional alguno, sin embargo, procede valorar si el presente recurso debe sujetarse, al test de admisibilidad previa del interés casacional objetivo, previsto en el artículo 10 párrafo 3 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación; o si, por el contrario, se trata de uno de los casos en que la propia configuración legal del recurso permite prescindir de dicho filtro por estar en juego la preservación del derecho de defensa como derecho fundamental, en tanto que cuestión de naturaleza excepcional, conforme se deriva del mandato expreso del artículo 69 de la Constitución.

12. En este sentido, se admite que el derecho de defensa, además de ser un derecho fundamental al tenor de lo dispuesto por el artículo 69 numeral 4 de la Constitución, es una garantía procesal que le permite a todo ciudadano, cuyos intereses fueren afectados por una decisión judicial, la posibilidad de intervenir a lo largo del proceso en el que se dicte dicho fallo. Ello para realizar las alegaciones que considere oportunas

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

y proponer los medios de defensa que entienda pertinentes, así como la facultad de contradecir los alegatos propuestos por la contraparte, con la finalidad de que se tomen en cuenta y que sean valoradas sus pretensiones.

13. En ese mismo contexto, es preciso señalar que el derecho de defensa, así como el de seguridad jurídica, imponen al juzgador la obligación de aplicar de manera correcta la ley, en tanto que rigores imperativos que comportan por un lado un derecho para el justiciable y un deber para el juez o tribunal que estatuye. Sin embargo, para configurar el acceso directo al recurso de casación, por violación al derecho de defensa en sus diversas vertientes debe tratarse de una vulneración muy grave. En ese sentido quien invoca una vulneración por infracción a la ley ya sea esta de naturaleza sustantiva o procesal debe acreditar el interés casacional, pero en este caso la denuncia formulada se corresponde con el mandato de lo que es la noción de mala aplicación de la ley.

14. En la contestación que nos ocupa, se advierte que el recurso de casación fue ejercido contra una decisión dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, partiendo del argumento de que el acto núm. 952/2024, mediante el cual se notificó la audiencia del 16 de enero de 2025, se realizó aplicando el párrafo séptimo del artículo 69 del Código de Procedimiento Civil, alegando que el domicilio estaba cerrado. La recurrente sostiene que nunca se mudó de su domicilio, como lo demuestra la notificación posterior de la sentencia de adjudicación en el mismo lugar. El alguacil no agotó las

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

diligencias previstas en el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil (verificación con vecinos), lo que constituye una aplicación errónea de la norma y una violación al derecho de defensa consagrado en el artículo 69 de la Constitución.

15. Al tenor de las consideraciones precedentemente expuestas, se deriva que el examen del presente recurso no puede agotarse en la verificación formal del cumplimiento del test de admisibilidad del interés casacional objetivo, sino que exige, con carácter previo, determinar si la decisión impugnada satisface las exigencias indicadas como acto jurisdiccional válido. En esas atenciones cuando una sentencia configura el vicio de mala aplicación de la ley de forma tan grave que no es posible su existencia en ocasión de imperar este componente, es pertinente el acceso al recurso de casación, al amparo del artículo 69 de la Constitución, conforme se deriva de la explicación precedentemente enunciada.

16. En la especie se trata de un recurso de casación contra una sentencia de adjudicación dictada en materia de embargo inmobiliario especial regido por la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso. En ese sentido, conviene destacar que esta es la única vía recursoria habilitada, sin importar que la sentencia de adjudicación que haya intervenido juzgue o no situaciones incidentales producidas el día de la subasta, de conformidad con el artículo 167 de la referida legislación.

17. Es preciso señalar que conforme a lo establecido por el artículo 168 de la misma Ley 189-11, toda incidencia relativa a la regularidad del procedimiento de embargo debe ser presentada al juez apoderado en forma incidental y la decisión que dicho tribunal emita al respecto está sujeta su propio régimen de recurso, el cual es independiente al de la sentencia de adjudicación; en ese tenor, resulta que los medios orientados a cuestionar la regularidad del procedimiento que el recurrente debió haber invocado en forma incidental durante la ejecución y no lo hizo -siempre que haya tenido la oportunidad de hacerlo-, así como aquellas relativas a incidentes planteados y decididos con anterioridad a la subasta mediante sentencias independientes, en principio, no reúnen los requerimientos de pertinencia y ausencia de novedad, requeridos para ser admitidos en casación.

18. En ese sentido, esta jurisdicción ha mantenido la postura firme de que el rol de la casación en esta materia está fundamentalmente circunscrito a hacer un juicio de legalidad de la decisión y determinar si el juez incurrió en alguna violación al momento de proceder a la subasta o al decidir incidentes planteados y juzgados en la misma audiencia de la adjudicación, o, por otra parte, si en curso del procedimiento se incurrió en alguna vulneración a las formalidades y garantías del debido proceso y la tutela judicial efectiva que impidieron a la parte afectada defenderse de la ejecución en la forma prevista por el artículo 168 de la Ley 189-11, tal como se invoca en la especie.

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

19. Según consta en la sentencia impugnada, el procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata fue conocido en una única audiencia celebrada el 16 de enero de 2025, a la que solo se presentó la parte persiguiente y no hay constancia de que la parte embargada haya estado legalmente representada.

20. También se verifica en dicha sentencia que la parte embargada fue citada a la subasta mediante acto núm. 952/2024, de fecha 10 de diciembre de 2024, contentivo de notificación de edicto e intimación para tomar comunicación del nuevo pliego de condiciones modificado por la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-01309, dictada en fecha 10 de octubre de 2024, por la Primera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo y depositado bajo la pieza número 2, del inventario de fecha 27 de noviembre de 2024.

21. De la revisión del indicado acto núm. 952/2024, el cual fue aportado en casación por la parte recurrente, se advierte que, para notificar a la parte embargada, el ministerial actuante realizó los siguientes traslados:

a. Primero: a la calle Valverde, núm. 3, Mejoramiento Social, Distrito Nacional, que es donde tiene su domicilio [redacted], haciendo constar el alguacil una nota, la cual establece que en esa dirección no vive nadie con ese nombre.
b. Segundo: a la avenida privada, casi esquina autopista de San Isidro, sector

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

Residencial Monty I, condominio residencial Dumas VIII, unidad funcional 102-G, [redacted], provincia de Santo Domingo, lugar donde se encuentra el inmueble dado en garantía, haciendo constar el alguacil una nota, que dice que el inmueble se encontraba cerrado.

c. Tercero: a la calle Dr. Báez, núm. 18, esquina Nicolás Penso, que es donde tiene su domicilio el Dr. [redacted], quien es el abogado de la señora [redacted], donde habló con Yendy Ramírez, quien dijo ser secretaria, quien informó que tiene más de un año que no sabe de dicho señor, por lo que se negó a recibir el acto.
d. Cuarto: se trasladó al despacho del Procurador Fiscal de la provincia de Santo Domingo, donde habló con [redacted], quien dijo ser secretaria, quien visó el acto.
e. Cuarto: a la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, donde habló con [redacted], quien dijo ser empleado.

22. En cuanto al aviso de venta y llamamiento para comparecer a la venta en pública subasta notificado al deudor previsto en el artículo 159 de la Ley 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, debe ser notificado a persona o en el domicilio del embargado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil que dispone que: "Los emplazamientos deben

notificarse a la misma persona, o en su domicilio, dejándole copia. Si el alguacil no encontrare en éste ni a la persona a quien se emplaza ni a ninguno de sus parientes, empleados o sirvientes, entregará la copia a uno de los vecinos, quien firmará en el original[2]".

23. Si bien en esta materia son aplicables las disposiciones del artículo 69, numeral 7 del Código de Procedimiento Civil que dispone que: "S*e emplazará... **a aquéllos que no tienen ningún domicilio conocido en la República,** en el lugar de su actual residencia; si no fuere conocido ese lugar, el emplazamiento se fijará en la puerta principal del local del tribunal que deba conceder de la demanda, entregándose una copia al fiscal, que visará el original*", resulta que la validez de las notificaciones realizadas conforme a este precepto legal está sujeta a las siguientes condiciones: a. que la persona notificada no tiene 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[3] y c. que

[2] Subrayado por nosotros

[3] SCJ-PS-23-1390, 30 de junio de 2023, [redacted]. 1351.

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

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

24. Así, ha sido juzgado que las notificaciones por domicilio desconocido establecidas en el artículo 69.7 del Código de Procedimiento Civil, son formalmente válidas, en los casos en que la ley las autoriza y si en ellas se cumplen las exigencias procesales de rigor, empero, este procedimiento es un mecanismo de último recurso al que pueden recurrir las partes para continuar válidamente sus procesos aun cuando no hayan podido localizar a sus requeridos, pero solo cuando han agotado otras vías y diligencias pertinentes[4].

25. Cabe señalar que el ministerial actuante a fin de notificar el referido acto se dirigió a las tres direcciones indicadas anteriormente, en el primer traslado manifiesta no ubicó persona alguna con el nombre de la requerida, en el segundo dice haber encontrado el inmueble cerrado y en el tercero no localizó a un abogado que dice el requeriente es el profesional del derecho que representaba a la hoy recurrente, sin embargo tales diligencias no pueden ser tenidas como regulares, pues el alguacil no agotó el procedimiento previsto en el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil,

[4] SCJ-PS-23-1414, 28 de julio de 2023, [redacted]. 1351.

que le imponía la obligación de indagar con los vecinos inmediatos y entregar copia del acto a uno de ellos, dejando constancia de tales diligencias, tampoco indicó con quién habló en su primer traslado ni cuales gestiones realizó a fin de concluir que en ese lugar no vive nadie con ese nombre, todo esto previo a acudir al procedimiento de notificación con domicilio desconocido previsto en el artículo 69.7 del Código de Procedimiento Civil.

26. Al no cumplir con ese trámite obligatorio, la parte persiguiente no podía recurrir válidamente al mecanismo de notificación excepcional contemplado en el artículo 69.7 del Código de Procedimiento Civil, tal como lo dice expresamente ese texto legal, se trata de una vía de notificación excepcional que solo está habilitada para aquellos que no tienen **ningún domicilio conocido** en la República, lo que no sucede en este caso.

27. Adicionalmente, se observa que, en ninguna parte de dicho instrumento procesal, el alguacil actuante hizo constar que fijó el acto en la puerta del tribunal apoderado, por lo que tampoco se cumplieron plenamente las formalidades instituidas en el citado artículo 69.7.

28. Por lo tanto, ante la incomparecencia de la parte embargada a la audiencia de la subasta, el juez *a quo*, en su calidad de supervisor de la ejecución, estaba en la obligación de examinar de oficio y exhaustivamente la regularidad de los actos del procedimiento de embargo, en particular de la notificación del aviso de venta con citación para la audiencia de la subasta e intimación para tomar comunicación del nuevo pliego de

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

condiciones depositado, a fin de comprobar su regularidad, lo cual no sucedió en la especie, toda vez que inobservó que dicho acto no satisfizo los requerimientos de los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Civil, con lo cual colocó a la embargada en una posición de desventaja procesal y en un estado de indefensión.

29. De lo expuesto se retiene que la decisión recurrida vulnera el derecho de defensa y la tutela judicial efectiva consagrados en el artículo 69 de la Constitución de la República, por lo cual procede acoger el recurso de casación y anular la sentencia impugnada, a fin de que sea dictada una nueva decisión, y se subsanen los vicios advertidos y restablezca las garantías que deben presidir el ejercicio de la función jurisdiccional.

30. En virtud del artículo 36 de la Ley 2-23: "*Sobre los puntos a que ella se refiere, la casación coloca a las partes en el estado en que ellas se encontraban antes de la sentencia casada... Párrafo VI.- En materia de embargo inmobiliario el envío se hará siempre al mismo juez del embargo, quien deberá adoptar lo decidido en casación.*"

31. Según el artículo 55.1 de la Ley núm. 2-23, en casación puede compensarse las costas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie.

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

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 y los artículos 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 16, 18, 19, 21, 23, 26, 28, 29, 30, 34, 36, 39, 41, 55 y 75 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 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; 68 y 69 del Código de Procedimiento Civil; 159 y 167 de la Ley 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso; 102 y 111 del Código Civil.

FALLA

PRIMERO: DECLARA el defecto de Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, en ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], contra las sentencias núms. 549-2024-SSEN-01309 y 549-2025-SSEN-00085, dictadas por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, en fechas 10 de octubre de 2024 y 16 de enero de 2025, respectivamente.

SEGUNDO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 549-2024-SSEN-01309, de fecha 10 de octubre de 2024, antes descrita, por los motivos antes expuestos.

SCJ-PS-26-0227
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0304351)
Partes: [redacted] vs. Asociación Popular de Ahorros y Préstamos
Materia: Reparo del pliego de condiciones
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión/ casa
Ponente: [redacted]

TERCERO: CASA la sentencia civil núm. 549-2025-SSEN-00085 dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 16 de enero de 2025, 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 el mismo tribunal.

CUARTO: COMPENSA las costas.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [redacted], [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.*