PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados Justiniano Montero Montero, presidente, [redacted], [redacted] y Miguelina Ureña Núñez, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de marzo de 2026**, año 183.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Con ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], a través de su abogada [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Tiene como parte recurrida a la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, representada por su presidente ejecutivo [redacted], la cual tiene como abogado a [redacted].

Este recurso es en contra de la sentencia civil núm. 367-2025-SSEN-00030 de fecha 5 de febrero de 2025, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

"PRIMERO: Declara adjudicatorio al persiguiente Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, institución organizada y existente de conformidad con la Ley núm. 5897, del 14 de mayo del año 1962, con domicilio social y oficinas principales en su edificio Corporativo ubicado en la esquina formada por la autopista Duarte y la calle Piky Lora de esta ciudad de Santiago de los Caballeros, representada por su presidente ejecutivo, [redacted], dominicano, mayor de edad, casado, empleado privado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted], domiciliado y residente en esta ciudad de Santiago, sobre el siguiente inmueble: "La Unidad Funcional W-4, identidad como [redacted]61: W-4, Matrícula núm. [redacted], del Condominio Residencial Gabriel, ubicado en Santiago, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes y las parcela de 1.1% y 1 voto de asamblea de condómines, conformada por un sector propio identificado SP-00-01-087, ubicado en el nivel 01, del bloque 00, destinado a parqueo, con una superficie de 11.50 metros cuadrados; un sector propio identificado como SP-08-04-007, ubicado en el nivel 04, del bloque 08, destinado a apartamento, con una superficie de 96.24 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado como SE-08-05-007, ubicado en el nivel 05, del bloque 08, destinado a azotea con una superficie de 36.00 metros cuadrados", por la suma ascendente a tres millones ochocientos cuarenta y nueve mil ochocientos cincuenta pesos dominicanos con 59/100 centavos (RD$3,849,850.59), más el estado de costas aprobado por el tribunal por la suma de doscientos siete mil doscientos cincuenta y siete pesos dominicanos 16/100 (RD$207,257.16); SEGUNDO: ordena a la parte embargada o a cualquier otra persona abandonar la ocupación del inmueble embargado tan pronto se le notifique la sentencia de adjudicación, la cual será ejecutoria contra toda persona que estuviere ocupando el inmueble adjudicado a cualquier título que fuere."

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 20 de marzo de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 295/2025 instrumentado el 21 de marzo de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 28 de marzo de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 3 de abril de 2025; **d)** el acto de notificación de memorial de defensa núm. 480/2025 instrumentado en fecha 7 de abril de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 9 de abril de 2025; **e)** el escrito justificativo de conclusiones depositado por la parte recurrente el 15 de abril de 2025; y **f)** el acto de notificación del escrito justificativo de conclusiones núm. 1126/2025 instrumentado en fecha 16 de abril de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 25 de abril de 2025.

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, el magistrado [redacted] no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación del caso.

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

1) El asunto tiene su origen en un procedimiento de embargo inmobiliario regulado por la Ley núm. 189-11. En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted] y [redacted] y como parte recurrida la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos.

2) De la sentencia impugnada y de los documentos que se aportan se extraen las siguientes informaciones: a) La Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos inició un procedimiento de embargo inmobiliario en virtud de la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, en contra de [redacted] y [redacted], con la finalidad de llevar a la justicia y hacer vender en pública subasta el inmueble identificado como [redacted]61, matrícula número [redacted], unidad funcional W-4, del condominio Residencial Gabriel, ubicado en Santiago, Santiago de los Caballeros; b) La Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago declaró adjudicatario la embargante del inmueble afectado por la suma de RD$ 3,849,850.59, más los gastos y honorarios aprobados en el monto de RD$ 207,257.16, mediante la sentencia civil núm. 367-2025-SSEN-00030 de fecha 5 de febrero de 2025, que constituye el objeto del presente recurso de casación.

3) La Ley núm. 2-23 instituye el procedimiento para conocer el recurso de casación. En

coherencia con su carácter extraordinario es una vía restringida, debido a lo cual somete este recurso a reglas de admisibilidad previa, de una parte, en función de su procedencia; de otra parte, en vigilancia del cumplimiento de las reglas de interposición en cuanto a las formas y los plazos y respecto de los trámites para un correcto apoderamiento casacional; y, también, mediante el examen riguroso del interés casacional. De manera que, antes de conocer los méritos de los medios en que se fundamenta el recurso, la corte de casación tiene la obligación, oficiosa o a interés de parte, de asegurarse de que se cumplan las condiciones de admisibilidad y la regulación de su apoderamiento, como lo indica el párrafo del artículo 33 de la citada ley de recurso de casación.

Medios de casación

4) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los medios de casación siguientes: violación al debido proceso; violación de los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Civil y 151 de la Ley 189-11; violación al principio de la seguridad jurídica; violación de la Constitución en los artículos 51, 68 y 69 en cuanto al derecho de propiedad, a las garantías de los derechos fundamentales y a la tutela judicial efectiva.

Sobre el interés casacional

5) Corresponde determinar si el presente recurso debe someterse al examen de admisibilidad relativo al interés casacional objetivo, previsto en el artículo 10, párrafo III, de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, o si, por el contrario, se encuentra

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

comprendido dentro de los supuestos en que dicho filtro resulta inaplicable debido a la naturaleza de la cuestión planteada.

6) En efecto, del análisis del memorial de casación se advierte que la parte recurrente denuncia la vulneración de su derecho de defensa, al alegar que el mandamiento de pago que precedió al embargo no le fue notificado ni a su persona ni en su domicilio, situación que igualmente atribuye al acto de denuncia del día de la venta.

7) En atención a que el derecho de defensa constituye una garantía fundamental consagrada en el artículo 69 de la Constitución, cuya protección reviste la más alta relevancia en el ordenamiento jurídico, procede examinar el presente recurso con el propósito de salvaguardar su efectividad, ante la alegada vulneración planteada por la parte recurrente.

8) El derecho de defensa, además de ser 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, intervenir a lo largo del proceso en el que se dicte dicho fallo, para realizar las alegaciones que considere oportunas 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[1].

[1] SCJ-PS-25-2706, 28 de noviembre de 2025, B. J. 1368.

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

Sobre el fondo del asunto

9) En efecto, la parte recurrente —en un aspecto de los vicios procesales que denuncia— argumenta que su derecho de defensa fue vulnerado. Refiere al respecto, que no le fue notificado el mandamiento de pago a domicilio ni a persona, sino en la persona de un ciudadano sin identificación, el cual además de no ser empleado de los requeridos, no firmó el acto. Adicionalmente, se aduce que el acto de denuncia, identificado con el núm. 3,372/2025, de fecha 19 de diciembre de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, fue notificado en las mismas condiciones del mandamiento de pago

10) Sobre esta particular, y en defensa de la sentencia impugnada, la parte recurrida sostiene que las notificaciones realizadas en el curso del embargo fueron válidas, pues tuvieron lugar en el apartamento que constituye el principal establecimiento de los embargados, llegando incluso el segundo de los actos a ser recibido por la abuela de los recurrentes.

11) Cabe destacar que las sentencias que culminan con la adjudicación de inmuebles llevados a la justicia para ser subastados públicamente, según la Ley 189-11, como sucede en la especie, tienen la casación como la única vía de recurso habilitada, sin importar que haya intervenido, se juzgue o no situaciones incidentales producidas el día de la venta, de conformidad con el artículo 167 de la citada legislación.

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

12) Dicho artículo se limita a regular los aspectos procesales relativos al plazo[2] y a los efectos del recurso de casación interpuesto en esta materia, pero no reglamenta expresamente ninguna otra arista del ejercicio de dicha vía recursiva, lo que revela la necesidad de que esta jurisdicción ejerza con mayor intensidad sus potestades para concretizar el significado y alcance de esa disposición legislativa al interpretarla y aplicarla a cada caso concreto sometido a su consideración, idóneamente, atendiendo al conjunto de preceptos que integran el sistema de derecho al cual pertenece y no en forma aislada, de conformidad con los lineamientos de la concepción sistemática de la interpretación jurídica[3].

13) En tal virtud, conviene puntualizar que, aunque el referido texto legal dispone que la vía de la casación es la única forma de impugnar la sentencia de adjudicación dictada en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario especial, si se conjugan las normas que regulan este proceso ejecutorio con aquellas relativas al recurso de casación, se desprende que en este contexto procesal la anulación de la sentencia de adjudicación solo podrá estar justificada en la existencia de violaciones cometidas al procederse a la subasta[4] o al decidirse los incidentes que sean planteados y juzgados en la misma audiencia de la subasta, salvo situaciones que afecten el derecho de defensa de las partes que deben participar en el proceso según lo reglamenta la ley.

---

[2] El artículo 167 de la Ley núm. 189-11, fue modificado, en cuanto al plazo, por el párrafo V, artículo 14 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023.

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

[4] SCJ-PS-24-1911, 25 de septiembre de 2024, B. J. 1366.

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

14) La situación expuesta se corresponde con el mandato del artículo 168 de la Ley 189 de 2011, que 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 reviste la naturaleza de 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, es decir, las causas que pudiesen justificar que los vicios que debieron ser impulsados por las vías incidentales puedan ser planteados como causa de nulidad de la sentencia de adjudicación. Con ocasión del recurso de casación, únicamente es posible cuando como consecuencia de la expropiación la parte perseguida o quien tenga un interés jurídicamente protegido, no le fue posible defenderse de cara a la expropiación como producto de irregularidades que se hayan cometido en su contra.

15) En cuanto al vicio bajo examen, esta corte de casación se ha referido en el sentido de que la finalidad del derecho de defensa es asegurar la efectiva garantía y realización de los principios procesales de contradicción y de igualdad de armas, principios que imponen a los órganos judiciales el deber de asegurar la equidad en el curso del proceso e impedir que se impongan limitaciones a una de las partes que puedan desembocar en una situación de indefensión que contravenga las normas constitucionales. Así, se produce un estado de indefensión cuando la inobservancia de una norma procesal

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

provoca una limitación real y efectiva del derecho de defensa, que origina un perjuicio, al colocar en una situación de desventaja a una de las partes[5].

16) En ese contexto, figuran en el expediente que nos ocupa los siguientes documentos:

a) Contrato de venta y préstamo hipotecario del 2 de noviembre de 2021, la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos (la asociación), Martinsa Constructora, [redacted]. (vendedora) y [redacted] y [redacted] (deudores), en el cual —según la cláusula vigésima segunda—estos últimos eligieron como domicilios: 1. 7711 58Th St., Middle Village, CP 11379, Queens, New York, Estados Unidos de América; y 2. [redacted].

b) Acto núm. 3014/2024, de fecha 7 de noviembre de 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], mediante el cual la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos le notificó el mandamiento de pago que precedió el embargo inmobiliario que dio lugar a la sentencia impugnada, el cual contiene un proceso verbal suscrito por el referido curial, que indica fueron realizados dos traslados al apartamento W-4, del Condominio Residencial Gabriel, ubicado en la calle Gurabo-Jacagua, urbanización Jacagua.

c) Acto núm. 3,372/2024, de fecha 19 de diciembre de 2024, instrumentado por el mismo alguacil, de denuncia de aviso de venta en pública subasta e intimación a

[5] SCJ-PS-24-1780, 28 de agosto de 2024, B. J. 1365.

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

tomar conocimiento del pliego de condiciones el cual igualmente contiene dos traslados al inmueble que fue dirigido el mandamiento de pago.

17) Conforme se desprende de lo expuesto, los deudores [redacted] y [redacted], al momento de iniciarse la vía de ejecución en su contra, residían en el extranjero y habían elegido domicilio tanto en su residencia en el exterior como un [redacted]. No obstante, el mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario, así como la denuncia de aviso de venta en pública subasta y la intimación a tomar conocimiento del pliego de condiciones, fueron notificados en la calle Gurabo-Jacagua, urbanización Jacagua, apartamento W-4, del Condominio Residencial Gabriel.

18) A pesar de la referida notificación en domicilio distinto al de residencia y de elección, el tribunal *a quo* retuvo que fueron cumplidas las formalidades que establece la ley que regula la materia, dando como válida la referida notificación, por lo que procedió a iniciar la subasta y ante la no concurrencia de licitadores declaró adjudicataria a la parte persiguiente, Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos.

19) La elección de domicilio tiene base en el artículo 111 del Código Civil, que establece que cuando un acta contenga por parte de algunos de los interesados elección de

domicilio para su ejecución en otro lugar que el del domicilio real, las notificaciones, demandas y demás diligencias, podrán hacerse en el domicilio convenido y ante el juez del mismo. De su lado el artículo 59 del Código de Procedimiento Civil, en la parte capital, relativa a la determinación del tribunal competente donde debe ser emplazado el demandado, dispone que en materia personal, el demandado será remplazado por ante el tribunal de su domicilio y en su parte *in fine* establece que en el caso de elección de domicilio, para la ejecución de un acto, para ante el tribunal del domicilio designado, o el del domicilio real del demandado, de conformidad al artículo 111 del Código Civil. De cuyo contenido e interpretación se establece que la elección de domicilio hecha por un sujeto procesal es válida y legítima entre las partes.

20) Con relación a lo analizado, esta Primera Sala ha adoptado la postura asumida por la jurisprudencia francesa, de que del texto del artículo 111 del Código Civil se desprende que la elección de domicilio está dominada por la idea de que es el resultado de una convención que deroga los efectos normales del domicilio real; por lo tanto, se basa en el mandato que se confía a la persona cuyo domicilio se elige; este mandato, que requiere un acuerdo formal, está restringido al acto que lo implica y, por lo tanto, es válido solo para el acto en vista del cual se realizó, para cualquier otra operación subsiste el domicilio real[6].·

[6] SCJ, 1.ª Sala núm. 37, 31 de agosto de 2021, B. J. 1329.

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

21) Es preciso señalar que ha sido juzgado por esta Corte de Casación que un procedimiento de expropiación forzosa por la vía del embargo inmobiliario, como el impugnado en la especie, el cual reviste naturaleza de orden público y autónomo respecto a cualquier otro proceso, tiene por finalidad que los acreedores mediante la venta en pública de los bienes inmuebles de su deudor obtengan la satisfacción de su crédito, al tiempo de proteger al deudor de actuaciones arbitrarias e ilegales en la dirección del procedimiento En ese sentido, en protección de la parte embargada el legislador exige en el artículo 673 del Código de Procedimiento Civil, así como en el artículo 152 de la Ley núm. 189-11 —aplicable en la especie— que el acto de mandamiento de pago sea notificado en la persona del deudor o en su domicilio, entendido este último como su domicilio real y, en su defecto, el domicilio elegido en la convención suscrita por las partes que haya dado origen al crédito objeto de ejecución[7].

22) Como se lleva dicho, en la especie se advierte que la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos notificó a los señores [redacted] y [redacted] el mandamiento de pago en ocasión del procedimiento de embargo inmobiliario de referencia, así como la denuncia del aviso de venta en pública subasta e intimación para tomar comunicación del pliego de condiciones, un una dirección distinta a la de su residencia y a la elegida contractualmente, lo que permite concluir con que el derecho de defensa de estos últimos ha sido vulnerado y por ello no asistieron a la audiencia en que fue subastado el inmueble de su propiedad.

[7] SCJ, 1.ª Sala, núm. 1, 28 de agosto de 2019, B. J. 1305.

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

23) Es por lo anterior, que se retiene que la sentencia impugnada adolece de la infracción procesal bajo examen, por lo que procede su casación con envío sin necesidad de contestar otros aspectos invocados por la parte recurrente.

24) De conformidad con el párrafo V del artículo 36 de la Ley sobre Recurso de Casación, la Suprema Corte de Justicia, cuando casa una sentencia, debe remitir el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría de aquel del cual proviene la decisión impugnada. Sin embargo, en materia de embargo inmobiliario, cuando la decisión recurrida en casación emana directamente del juez del embargo, dicha regla admite una excepción en atención al principio de concentración de las contestaciones que caracteriza este procedimiento. Esta excepción adquiere mayor relevancia en el presente caso, puesto que el artículo 168 de la Ley núm. 189-11 establece de manera expresa la competencia exclusiva del tribunal del embargo para conocer de las contestaciones que surjan con ocasión del proceso.

25) En ese contexto, la remisión del asunto a un tribunal distinto del apoderado del embargo, conforme a la técnica ordinaria de la casación, podría generar dilaciones innecesarias y obstaculizar el desarrollo ágil del procedimiento ejecutorio, en contravención al espíritu de la normativa que lo regula. En consecuencia, la aplicación de los principios de utilidad y razonabilidad impone la remisión del caso al juez del embargo, a fin de que conozca y decida la incidencia planteada. Por tales motivos, se rechaza la solicitud de la parte recurrente relativa al envío del asunto a un tribunal distinto.

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

Sobre el fallo directo

26) En sus conclusiones, la parte recurrente solicitó que, una vez casada la sentencia impugnada, esta Suprema Corte falle el fondo del asunto de manera directa y declare la nulidad de la adjudicación del inmueble embargado, con fundamento en el párrafo III del artículo 38 de la Ley núm. 2-23.

27) El artículo 38 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, dispone que, si la Corte de Casación casa la decisión en cuanto al fondo y lo estima conforme a una buena administración de justicia, podrá dictar directamente la sentencia que corresponda sobre la base de los hechos fijados por el fallo recurrido y de la prueba documental incorporada al proceso, con sustitución de los fundamentos jurídicos erróneos por aquellos que considere correctos.

28) De la interpretación integral de dicho texto se desprende que la facultad de dictar sentencia directa, una vez casada la decisión impugnada, constituye una potestad discrecional de esta Alta Corte, cuyo ejercicio depende de que se verifique una adecuada administración de justicia. En ese supuesto, la Corte no solo ejerce el control de legalidad propio del recurso de casación, sino que asume de manera excepcional el examen del fondo de la controversia.

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

29) En la especie, aunque procede casar la sentencia impugnada, esta Corte estima que no resulta conforme a una buena administración de justicia decidir el fondo del asunto, por tratarse de un procedimiento de embargo inmobiliario cuya competencia corresponde de manera exclusiva a los tribunales de primera instancia. En consecuencia, aun cuando el artículo 36 de la Ley núm. 2-23 establece que, ante la casación de un fallo, el asunto debe remitirse a un tribunal distinto, el principio de concentración de las contestaciones que rige en materia de embargo inmobiliario justifica la remisión al mismo juez del embargo del cual emana la decisión que se casa. Por tales motivos, la solicitud de fallo directo debe ser rechazada, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

30) Finalmente, procede compensar las costas del procedimiento, por tratarse de una violación procesal imputable a los jueces del fondo, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, que crea la Ley Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de 10 de julio de 1997; y los artículos 4, 6, 7, 8, 10, 26, 29, 30, 33, 36, 39, 41 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023: 59 del Código de Procedimiento Civil; 111 del Código Civil; 68 y 69 de la Constitución.

SCJ-PS-26-0402
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0267780)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 367-2025-SSEN-00030 de fecha 5 de febrero de 2025 dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, por violación al derecho de defensa; en consecuencia, retorna la causa y a las partes al estado en que se encontraban antes de la venta y para hacer derecho las envía por ante el mismo tribunal del embargo, en iguales condiciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [redacted], [redacted] y Miguelina Ureña Núñez.

[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.*