SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La [redacted] 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], [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 30 de abril de 2026,** año 183.° 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 abogada a la Lcda. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida Asociación Cibao de Ahorros y Prestamos, debidamente representada por su vicepresidente ejecutivo, [redacted], la cual tiene como abogados a la Dra. [redacted] y a los Lcdos. [redacted]

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2 (2025-R0803785)
Partes: vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag.

Saldaña y , cuyos datos personales constan en el expediente; y , quien no compareció ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia núm. 549-2025-SSEN-00885, dictada por la de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 12 de junio de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

> "PRIMERO: En vista de haberse presentado como licitadora la señora , dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. , , provincia Santo Domingo, quien actúa en su propio nombre y representación, y haber ofrecido la suma de un millón setecientos sesenta y seis mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$1,766,000.00), más el monto correspondiente al estado de costas, gastos y honorarios previamente aprobado por el tribunal por la suma doscientos mil pesos dominicanos 00/100 (RD$200,000.00), y luego de transcurridos los dos (02) 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 por no haberse presentado ningún otro licitador, declara adjudicataria a la parte licitadora, la señora , del inmueble descrito en el pliego de condiciones, a saber: "Sobre la unidad funcional J-201, identificado como 32: J-201, matrícula No. , del condominio TERRAZAS DEL ORIENTE, ubicado en SANTO DOMINGO, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 0.1599 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 0.1599 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR PROPIO identificado como SP-00-01-082, del bloque 00, ubicado en el nivel 01, destinado a PARQUEO, con

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

una superficie de 12.00 metros cuadrados; un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-10-02-002, del bloque 10, ubicado en el nivel 02, destinado a MESETA A/A, con una superficie de 0.77 metros cuadrados; un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-10- 02-001, del bloque 10, ubicado en el nivel 02, destinado a MESETA A/A, con una superficie de 1.36 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-10-02-001, del bloque 10, ubicado en el nivel 02, destinado a APARTAMENTO, con una superficie de 78.00 metros cuadrados." Propiedad de: [redacted]. SEGUNDO: Ordena el desalojo de la embargada la señora la señora [redacted], así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble adjudicado al título que fuere, tan pronto le 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 [redacted] de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial Santo Domingo, teléfono [redacted], para la notificación de 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 1 de

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

agosto del 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 413/2025, instrumentado el 4 de agosto del 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 5 de agosto de 2025; **c)** memorial de defensa depositado en fecha 8 de agosto de 2025; y **d)** acto de notificación de memorial de defensa núm. 1694/2025, instrumentado el 12 de agosto de 2025 por el ministerial [redacted], depositado el 13 de agosto 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. El presente proceso ha sido conocido con preferencia en el orden cronológico de turno, atendiendo a que la sentencia impugnada fue suspendida durante la tramitación del recurso de casación, mediante Resolución núm. 0604/2025, dictada en fecha 5 de diciembre de 2025, por la Presidencia de esta Sala.

LA [redacted], DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente [redacted]

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2 (2025-R0803785)
Partes: vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag.

y, como recurridas la Asociación Cibao de Ahorros y Prestamos y, . Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierte que, la Asociación Asociación Cibao de Ahorros y Prestamos inició un procedimiento de embargo inmobiliario especial en virtud de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, en perjuicio de , apoderando a la de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, la cual adjudicó el inmueble embargado a la licitadora , según sentencia de adjudicación núm. 549-2025-SSEN-00885, de fecha 12 de junio de 2025, la cual es la objeto del presente recurso de casación.

En cuanto a la incomparecencia de

2) Conforme al artículo 19 de la ley núm. 2-23 del 17 de enero de 2023, sobre 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

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

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

3) En ese tenor, el artículo 21 de la indicada normativa 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 parte recurrida no depositó en el expediente

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

abierto en casación su memorial de defensa con constitución de abogado ni la notificación a su contraparte, por tanto, esta jurisdicción se encuentra en la obligación de examinar exhaustivamente la regularidad del emplazamiento en casación, a fin de comprobar que haya sido diligenciado en estricto cumplimiento de todas las formalidades de rigor para tutelar su derecho a la defensa y el respeto a los principios del debido proceso.

5) Según consta en el expediente, [redacted] fue emplazada para comparecer en casación mediante el acto núm. 413/2025, instrumentado en fecha 4 de agosto de 2025, por el ministerial [redacted], notificado en el traslado, según indica, en la "[redacted], provincia Santo Domingo", domicilio de la parte recurrida, el cual fue recibido por la requerida "[redacted]".

6) Al tenor de las disposiciones del artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, los emplazamientos deben ser notificados a la misma persona, o en su domicilio, dejándole copia. En la especie, según se retiene, el acto de emplazamiento se notificó en el domicilio de la parte recurrida y fue recibido por ella, conforme se desprende del acto antes indicado.

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

7) Del examen del expediente que nos ocupa, se constata que no existe constancia de que la parte recurrida produjera oportunamente y depositara las actuaciones procesales que la ley pone a su cargo, no obstante haber sido debidamente emplazada. En ese sentido, por mandato del párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, procede pronunciar el defecto en su contra.

Medios de casación

8) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso el siguiente medio de casación: **único:** violación al sagrado derecho de defensa consagrado en el artículo 69 numerales 1, 2, 4, 7 y 9 de la Constitución; 111 del Código Civil; 68, 69, numerales 7 y 8 del Código de Procedimiento Civil y vulneración a criterios jurisprudenciales.

Incidentes

Sobre el interés casacional

9) En su memorial de defensa, la parte correcurrida, Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos solicita que se declare inadmisible el presente recurso de casación por falta de interés casacional, debido a que la recurrente no justificó dicho interés conforme a la Ley núm. 2-23, pues se limitó a mencionarlo sin demostrar que su caso encuadra en alguno de los supuestos habilitantes, no aportó sentencias de contraste ni acreditó

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

contradicción jurisprudencial, y sus alegatos responden únicamente a intereses particulares que no trascienden al sistema jurídico ni ameritan la intervención unificadora de esta corte.

10) La parte recurrente no depositó escrito justificativo contestando las pretensiones de la parte recurrida, según lo dispone el artículo 22, párrafo I, de la Ley núm. 2-23, no obstante haberle sido notificado el indicado memorial de defensa, mediante el acto núm.1694/2025, instrumentado el 12 de agosto de 2025, descrito anteriormente.

11) Procede valorar si el presente recurso debe sujetarse, como alega la recurrida, 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) Cabe destacar, 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

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

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 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 motivar y fundamentar sus decisiones, 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 la especie, la denuncia formulada, relativa a irregularidades en las notificaciones del procedimiento —especialmente en lo concerniente al domicilio de elección—, se corresponde con el mandato de lo que constituye una afectación real y efectiva del derecho de defensa.

14) Asimismo, es importante señalar que las sentencias que culminan con la adjudicación de inmuebles llevados a la justicia para ser subastados públicamente,

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

según la Ley 189-11, tienen como única vía de recurso habilitada, la casación, 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.

15) Dicho artículo se limita a regular los aspectos procesales relativos al plazo[1] 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[2].

16) 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

[1] 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.

[2] SCJ-PS-24-2490, 20 de noviembre de 2024, BJ 1368.

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

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[3] 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.

17) 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, en 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.

[3] SCJ-PS-24-1911, 25 de septiembre de 2024, BJ 1366.

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

18) En la contestación que nos ocupa, se advierte que el recurso de casación se dirige contra una sentencia dictada por la [redacted] de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario, mediante la cual, se declaró como adjudicataria del inmueble embargado a la única licitadora presentada, [redacted], se ordenó el desalojo de la parte embargada y se dispuso la ejecución provisional de la decisión, conforme al régimen previsto en la Ley núm. 189-11 y el Código de Procedimiento Civil.

19) Como se indicó anteriormente, del memorial de casación se extrae que la parte recurrente denuncia en un aspecto del único medio planteado, que el tribunal del embargo vulneró su derecho de defensa y los artículos 68 y 69 del Código de Procedimiento Civil. En sustento de tales infracciones alega, en síntesis, que no le fueron notificadas las actuaciones instrumentadas durante el procedimiento de embargo. Afirma que el mandamiento de pago fue practicado mediante el acto núm. 193/2025, de fecha 24 de marzo de 2025, levantado por el ministerial [redacted], ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, quien consignó mediante nota que no le fue posible localizar a la requerida en el primer traslado por no tener la dirección número de vivienda; que en el segundo traslado encontró el apartamento cerrado; y que en un

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

tercer intento los vecinos manifestaron no conocer a la persona requerida ni residir allí nadie con ese nombre. Sin embargo, la recurrente alega que estas diligencias desconocen que las partes pactaron un domicilio de elección en el contrato de venta y préstamo hipotecario que dio origen al embargo inmobiliario, en el cual se estableció que, en caso de no encontrarse a la deudora en las direcciones indicadas, se consideraría como domicilio válido para cualquier notificación el Registro de Títulos de Santo Domingo. Sostiene, por tanto, que la parte persiguiente no dio cumplimiento a lo convenido, configurando una manifiesta violación al contrato y a su derecho de defensa.

20) La parte correcurrida, Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos sostiene en su memorial de defensa que lo alegado por la parte recurrente carece de fundamento, pues la notificación practicada cumplió su finalidad y no vulneró derecho alguno. Afirma que el artículo vigésimo segundo del contrato no fue desconocido, ya que el propósito del domicilio de elección es garantizar que la persona reciba oportunamente las comunicaciones, lo cual ocurrió en la especie, donde incluso se notificó en el propio inmueble, constituyendo una diligencia extraordinaria que asegura el derecho de defensa. Agrega que no puede interpretarse el domicilio de elección como un mandato absoluto para que todas las notificaciones deban realizarse exclusivamente en la secretaría del Registro de Títulos, criterio que ha sido rechazado por la jurisprudencia,

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

pues dicha secretaría no ofrece garantías de que el acto llegue efectivamente al destinatario.

21) En apoyo a esta posición, la parte correcurrida, Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos cita la sentencia núm. 33, del 28 de septiembre de 2011, Boletín Judicial 1210, en la cual la [redacted] de la Suprema Corte de Justicia precisó que la finalidad del domicilio de elección es facilitar el acceso efectivo a las notificaciones, no sustituir la diligencia normal del proceso. Asimismo, invoca la doctrina fijada por las Cámaras Reunidas en la Sentencia núm. 3, del 23 de septiembre de 2009, Boletín Judicial 1186, donde se estableció que la secretaría del tribunal únicamente cumple con recibir los actos, pero no está obligada a remitirlos a los destinatarios, por lo que la eficacia de la notificación depende de que la parte la retire, lo cual no ocurrió en la especie. En consecuencia, sostiene que no existe violación al debido proceso ni al derecho de defensa.

22) Al tenor de las consideraciones precedentemente expuestas, se deriva que el examen del presente recurso no puede circunscribirse a la verificación estrictamente formal del cumplimiento del interés casacional objetivo, como plantea la parte recurrida, sino que impone, de manera previa, determinar si en el procedimiento que dio lugar a la decisión impugnada se garantizó efectivamente el derecho de defensa de

la parte embargada. En la especie, las irregularidades denunciadas en las notificaciones —particularmente en lo relativo al desconocimiento del domicilio de elección pactado— revelan una afectación real y determinante de dicho derecho fundamental, lo que justifica la intervención de esta corte de casación, en el marco de la tutela judicial efectiva consagrada en el artículo 69 de la Constitución.

En cuanto al análisis del caso

23) En la contestación que nos ocupa el tribunal del embargo retuvo, según la sentencia objetada, que se habían cumplido las formalidades consagradas por la Ley núm. 189-11, dando como válidas las notificaciones de los actos del procedimiento efectuadas a la parte embargada, actual recurrente, quien no estuvo representada en la audiencia fijada para la venta en pública subasta celebrada, procediendo a adjudicar el inmueble embargado a [redacted], quien compareció como licitadora a la audiencia de pregones.

24) Sin, embargo, la parte recurrente-embargante, alega que no le fueron notificados los actos del procedimiento del embargo, y que no fue agotado el trámite de notificación en su domicilio de elección, pactado por las partes en el titulo ejecutorio que le dio origen al embargo inmobiliario.

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

25) Esta corte de casación ha establecido 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 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[4].

26) En ese contexto, figuran en el expediente que nos ocupa los siguientes documentos: **a)** contrato de venta y préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda a través de fideicomiso inmobiliario de administración para el desarrollo del proyecto fideicomiso inmobiliario y de Garantía Terrazas del oriente préstamo con garantía hipotecaria de fecha 29 de marzo de 2021, suscrito entre [redacted] (deudora hipotecario), Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos (acredora hipotecaria), In Comemendam, S. A. (fiduciaria) y CBS Developments, [redacted]. (constructora), en el cual, la primera eligió domicilio para las consecuencias derivadas de dicho acto en su residencia, ubicada en calle Quinta Invivienda, municipio Santo

[4] SCJ-PS-24-1780, 28 de agosto de 2024, BJ 1365.

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

Domingo Este, provincia Santo Domingo; **b)** asimismo, el indicado documento, da cuenta que las partes acordaron en el artículo vigésimo segundo elección de domicilio, el indica que: "para la ejecución de este contrato, las partes hacen formal elección de domicilio en sus respectivas direcciones al inicio del mismo. En caso de que EL DEUDOR no sea localizado en dicho lugar, este elige domicilio para cualquier notificación en el Registro de Títulos de Santo Domingo"; **c)** acto de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario núm. 193/2025, instrumentado en fecha 24 de marzo de 2025, anteriormente descrito, indicando el oficial haberse trasladado a las siguientes direcciones: ***i)*** a la calle Quinta, sector Invivienda, que es el domicilio declarado por [redacted] (VER NOTA); ***ii)*** al apartamento núm. 201, segundo nivel, bloque 10, edificio J, del condominio Terrazas del Oriente, urbanización Prado Oriental, ubicado en la calle C, sector San Isidro, que es el lugar del inmueble otorgado en garantía propiedad (VER NOTA).

27) La nota del ministerial indica que: "una vez en el lugar de primer traslado, me resulto imposible localizar a la señora [redacted], en vista que no existe un número de vivienda, por lo que al realizar el segundo traslado, puede encontrar dicho apartamento cerrado y al preguntar a uno de los vecinos el cual se negó a darme su nombre, me manifiesta que no conoce a las personas que residente en dicho apto: A los mismo fines me he traslados a la calle [redacted], manzana 4699,

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

apto. 3B, y una vez allí puede hablar con la señora Yimarys y me manifestó que no conoce y no reside allí la señora [redacted]. En tal virtud he procedido a trasladarle a la avenida [redacted] No. 27, del sector Cabirma del Este, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, que es donde se encuentra el despacho del Procurador Fiscal de la Provincia de Santo Domingo, y una vez allí hablando personalmente con [redacted], quien me dijo ser empleada de dicha funcionada judicial, y le HE NOTIFICADO el domicilio desconocido, todo en vista de lo que consagra el artículo 69 inciso 7mo. del Código de Procedimiento Civil. A los mismos fines me he trasladado a la [redacted] de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, a fijar copia del presente proceso".

28) Es importante resaltar que el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil prevé 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. Si el vecino no quiere o no puede firmar, el alguacil entregará la copia al síndico municipal, o a quien haga sus veces, si fuere en la cabecera de un municipio, y al alcalde pedáneo si fuere en el campo. Estos funcionarios deberán visar el original, libre de todo gasto. El alguacil hará mención de todo, tanto

en el original como en las copias".

29) El artículo 69 inciso séptimo del Código de Procedimiento Civil establece lo siguiente: "Se 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".

30) En los casos que no ha sido posible localizar a la persona a quien se dirige un acto de alguacil en la dirección suministrada o a quien no tiene domicilio conocido, la jurisprudencia se ha referido indicando: "Si al trasladarse el alguacil el presunto domicilio del requerido, se le dice que este ya no vive allí, el ministerial debe proceder a hacer la notificación por domicilio desconocido y no, como ocurrió en la especie, notificar al abogado del requerido, dejando copia del acto en la Procuraduría Fiscal y el Ayuntamiento"[5].

31) La jurisprudencia de esta [redacted] ha precisado que[6] que el domicilio elegido es un espacio físico puramente ficticio electo convencionalmente o impuesto por la ley, para la ejecución de un acto, de una sentencia o para la instrucción de un

[5] SCJ, 1.ª Sala, núm. 243, 27 de noviembre de 2019, BJ. 1308.
[6] Ídem.

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

proceso, el cual podría implicar una atribución de competencia a un tribunal distinto de aquél del demandado, constituyendo un atentado al principio de unidad del domicilio, y comporta generalmente la atribución de ciertos poderes a un mandatario; que, el artículo 111 de Código Civil contiene disposiciones generales en cuanto a la elección de domicilio y en ese sentido establece lo siguiente: "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".

32) En lo que atañe al agravio que plantea la parte recurrente, relativo a la falta de notificación en el domicilio de elección pactado contractualmente, esta Sala observa que, conforme al artículo vigésimo segundo del contrato de venta y préstamo hipotecario que dio origen al embargo inmobiliario, las partes convinieron expresamente que, en caso de que la deudora no fuere localizada en su domicilio habitual, se tendría como domicilio válido para cualquier notificación el Registro de Títulos de Santo Domingo. Situación que, a consideración de esta corte de casación, constituye una manifestación legítima de la autonomía de la voluntad, amparada por el artículo 111 del Código Civil, y cuya finalidad es garantizar un medio alterno y seguro de comunicación procesal cuando falle la localización física del deudor en su residencia.

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

33) De la lectura del acto de mandamiento de pago núm. 193/2025 y de las notas del ministerial actuante, se constata que, tras resultar infructuosos los intentos de notificación efectuados en el domicilio real indicado por la deudora, así como en el inmueble otorgado en garantía, el alguacil procedió directamente a practicar la notificación por domicilio desconocido, al tenor del artículo 69, numeral 7, del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, no realizó gestión alguna tendente a cumplir con el domicilio de elección previamente fijado por las partes, omisión que se evidencia con claridad en el expediente.

34) Cabe destacar que si bien el domicilio elegido no sustituye el domicilio real ni impide la realización de diligencias en otros lugares vinculados al deudor, su operatividad se activa precisamente cuando este no es localizado en su residencia habitual. Por tanto, antes de acudirse a la modalidad excepcional del domicilio desconocido —que supone la inexistencia de cualquier referencia conocida del requerido—, el alguacil debió agotar el mecanismo convencional previsto por las partes, máxime tratándose de un procedimiento de ejecución de carácter formalista y de orden público.

35) En este orden, aunque la parte recurrida sostiene que el domicilio elegido no constituye un mandato imperativo, esta corte de casación de considera que el domicilio de elección tiene por finalidad facilitar la comunicación y servir como punto de

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

referencia procesal válido cuando las diligencias en el domicilio real resulten infructuosas. Asimismo, resulta dable establecer, que bien la secretaría del Registro de Títulos no garantiza la remisión material de los actos, ello no releva al notificante de su deber de agotar las vías contractuales y legales disponibles para procurar la efectiva comunicación del proceso.

36) De lo expuesto, esta [redacted] advierte que la decisión del alguacil de acudir directamente al domicilio desconocido, sin previamente intentar la notificación en el domicilio de elección pactado, constituyó una omisión relevante, pues alteró el orden de preferencia de las modalidades de notificación y frustró la finalidad del pacto contractual, privando a la recurrente de una vía razonable y previamente acordada para conocer el inicio del procedimiento ejecutorio.

37) Asimismo, se advierte que el acto núm. 303/2025, contentivo de aviso de venta en pública subasta por causa de embargo inmobiliario, intimación a tomar comunicación de pliego de condiciones y citación a comparecer a audiencia, fue notificado por el mismo alguacil y en las direcciones según las indagaciones hechas en el acto 193/2025, por lo que, al igual que la actuación procesal referida en el párrafo anterior, este acto tampoco fue notificado de forma regular.

38) Como corolario de lo expuesto se advierte que el tribunal *a quo,* al emitir la

sentencia ahora objetada, violentó el derecho de defensa de la actual recurrente, como se invoca, por lo que procede casarla con envío.

39) De conformidad con el párrafo V del artículo 36 de la Ley sobre Recurso de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquél de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso. No obstante, en materia de embargo inmobiliario cuando la decisión impugnada en casación proviene directamente del juez del embargo, dicha regla sufre una excepción en beneficio del principio de concentración de las contestaciones que tiene dicho juez, máxime cuando en la controversia que nos ocupa se advierte que el artículo 168 de la Ley núm. 189-11, expresamente establece la competencia exclusiva del tribunal del embargo para conocer de las contestaciones que surjan en el proceso. De manera que, disponer el envío a un tribunal distinto al apoderado del embargo, como prevé la técnica de la casación, podría generar obstáculos y frustraciones al expedito proceso ejecutorio, contrariando el espíritu de la norma que le regula. Por lo que, la ponderación de los principios de utilidad y de razonabilidad de la ley provocan que se disponga la remisión del caso al juez del embargo para que resuelva la incidencia.

40) Procede compensar las costas del procedimiento, por tratarse de una violación

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

procesal a cargo de los jueces del fondo, al tenor del artículo 55, numeral 2 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

Por tales motivos, la [redacted] 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 10, 12, 26, 29, 36, y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 111 del Código Civil; 68 y 69 del Código de Procedimiento Civil; 69 de la Constitución dominicana; 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.

FALLA

PRIMERO: PRONUNCIA el defecto contra la parte recurrida [redacted], por los motivos indicados.

SEGUNDO: CASA la sentencia núm. 549-2025-SSEN-00885, dictada por la [redacted] de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito

SCJ-PS-26-0800
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0803785)
Partes: [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: CASA
Ponente: Mag. [redacted]

Judicial de Santo Domingo, en fecha 12 de junio de 2025, por los motivos antes expuestos, en consecuencia, retorna la causa y a las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada decisión y para hacer derecho las envía por ante el mismo tribunal del embargo, en iguales condiciones.

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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