SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, 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 **30 de septiembre de 2026**, año 183.° de la Independencia y año 164.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogado al Lcdo. [redacted].

Figura como parte recurrida el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

Contra la sentencia núm. 549-2025-SSEN-00578, dictada en fecha 8 de mayo de 2025,

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

por la Primera Sala de la Cámara Civil t Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo es el siguiente:

> 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, en el Procedimiento de Embargo Inmobiliario Abreviado al tenor de la Ley 189-11, perseguido por el Banco Popular Dominicano, S. A. - Banco Múltiple, en contra de [redacted] y [redacted], declara adjudicatario al persiguiente el Banco Popular Dominicano, S. A. - Banco Múltiple, por el precio de primera puja, es decir, la suma de tres millones quinientos cuatro mil pesos dominicanos con cero centavos (RD$3,504,000.00), más el estado de gastos y honorarios aprobados por el Tribunal por la suma de doscientos mil pesos dominicanos con cero centavos (RD$200,000.00), conforme a la decisión número 549-2025-SADM-00047, de fecha ocho (08) del mes de mayo de 2025, del inmueble descrito en el pliego de condiciones, a saber: "Sobre la unidad funcional MG-22-401, identificado como [redacted]43 : MG-22-401, matrícula No. [redacted], del condominio El Sembrador III M-G1, ubicado en Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes de 1.0417 %, con un porcentaje de participación en la parcela de 1.0417 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un sector propio identificado como SP-04-04-001, del bloque 04, ubicado en el nivel 04, destinado a apartamento, [redacted] y [redacted]; SEGUNDO: Ordena el desalojo de los embargados los [redacted] y [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:

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Comisiona al ministerial [redacted], Alguacil de Estrados de la Primera Sala 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 23 de junio de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 523/2025, instrumentado el 30 de junio de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 3 de julio de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 7 de julio de 2025; **d)** acto de notificación del memorial de defensa núm. 2068/2025, instrumentado el 10 de julio de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 14 de julio 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) La Magda. Vanessa Acosta Peralta no firma la presente decisión debido por no haber participado en la deliberación del caso.

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figuran como partes recurrentes [redacted] y [redacted], y como parte recurrida el Banco Popular Dominicano, S. A. - Banco Múltiple. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** el Banco Popular Dominicano, S. A. - Banco Múltiple inició contra [redacted] y [redacted] un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado al tenor de la Ley núm. 189-11, respecto de la unidad funcional MG-22-401, identificada como [redacted]43: MG-22-401, matrícula núm. [redacted], del condominio El Sembrador III M-G1, ubicado en Santo Domingo; **b)** con motivo de dicho procedimiento, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo dictó, en fecha 8 de mayo de 2025, la sentencia civil núm. 549-2025-SSEN-00578, ahora impugnada en casación, mediante la cual, luego de hacer constar que habían transcurrido los tres minutos previstos por el artículo 161, párrafo II, de la Ley núm. 189-11 sin que se presentara ningún licitador a la audiencia de venta en pública subasta, declaró adjudicatario al persiguiente Banco Popular Dominicano, S. A. - Banco Múltiple, por el precio de la primera puja ascendente a RD$3,504,000.00, más el estado de gastos y honorarios aprobado por el tribunal por la suma de RD$200,000.00, respecto del inmueble descrito en el pliego de condiciones, y ordenó el desalojo de los embargados Scarlet Beatriz

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

[redacted] y [redacted], así como de cualquier otra persona que se encontrara ocupando el inmueble adjudicado, a cualquier título que fuere.

Sobre el interés casacional

2) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se configura, en el nuevo contexto procesal, como una vía extraordinaria de derecho inspirada en una concepción marcadamente institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10. En ese sentido, el párrafo I de dicho texto legal dispone: "En materia laboral y de embargo inmobiliario, respecto de la admisibilidad del recurso de casación en cuanto a la sentencia recurrida, aplican las disposiciones del Código Laboral, Código de Procedimiento Civil y las leyes especiales que las rigen".

3) Partiendo de que este recurso se interpone contra una sentencia en materia de embargo inmobiliario, dictada con motivo de una venta en pública subasta, una vez superadas las fases de admisibilidad de derecho común, el acceso al recurso de casación no requiere una evaluación de admisibilidad sustentada en el interés casacional, por estar

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

enmarcada en el ámbito del interés casacional presunto puesto que se encuentra en tela de juicio el derecho de propiedad[1], cuya preservación tiene protección constitucional.

En cuanto al análisis del caso

4) La parte recurrente invoca en su memorial los siguientes medios de casación: **primero:** falta de motivación, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, desnaturalización de los hechos, falta de base legal por errónea aplicación de los artículos 150 al 159 de la Ley 189-11 y violación a la tutela judicial efectiva y el debido proceso; **segundo:** violación al derecho de defensa.

5) En el desarrollo del segundo medio de casación, examinado en primer orden atendiendo a un correcto orden lógico, la parte recurrente aduce, en esencia, que fue vulnerado el derecho de defensa de [redacted], quien, según sostiene, nunca fue válidamente notificada de los actos del procedimiento de embargo inmobiliario ni tuvo conocimiento de su existencia, pues las notificaciones correspondientes a los actos núms. 2157/24, de fecha 5 de diciembre de 2024, 171/2025, de fecha 28 de enero de 2025, y 203/2025, de fecha 9 de abril de 2025, fueron recibidas

[1] SCJ-PS-26-1806, 30 de septiembre de 2026, BJ inédito

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

por [redacted], quien, según afirma, nunca le informó sobre dicho procedimiento. Sostiene, además, que el tribunal *a quo* no verificó si [redacted] había sido válidamente notificada y que ni siquiera hizo constar en la sentencia el domicilio de los perseguidos, particularmente el de esta última, quien, al no haber recibido personalmente ningún acto ni haber tenido conocimiento del procedimiento, no pudo ejercer válidamente su defensa durante el curso del embargo inmobiliario.

6) La parte recurrida, en respuesta a lo denunciado, sostiene que las notificaciones de los actos del procedimiento fueron practicadas conforme a derecho, en el domicilio establecido y en el inmueble objeto del embargo, y que fueron debidamente recibidas por [redacted]. Asimismo, afirma que este último compareció personalmente a una de las audiencias del procedimiento, ocasión en la que se le concedió un plazo humanitario para el ejercicio de su defensa, circunstancias que, a su juicio, evidencian que los embargados tuvieron oportunidad de participar en el procedimiento y hacer valer sus derechos.

7) Según la sentencia impugnada, se trata de un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado regido por la Ley núm. 189-11, perseguido por el Banco Popular Dominicano, S. A. - Banco Múltiple, contra [redacted] y Gabriel

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

[redacted], en el cual, luego de transcurridos los tres minutos previstos por el artículo 161, párrafo II, de dicha ley sin que se presentara ningún licitador a la audiencia de venta en pública subasta, fue declarado adjudicatario el persiguiente por el precio de la primera puja respecto del inmueble embargado.

8) Las sentencias que culminan con la adjudicación de inmuebles sometidos a venta en pública subasta al amparo de la Ley núm. 189-11 tienen como única vía de impugnación habilitada el recurso de casación, independientemente de que contengan o no fallos sobre incidentes suscitados con ocasión de la venta, de conformidad con el artículo 167 de la citada legislación.

9) 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

[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.

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

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].

10) 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.

11) 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

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

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

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

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.

12) En la contestación que nos ocupa, el tribunal del embargo retuvo, según resulta de la sentencia impugnada, que se habían cumplido las formalidades requeridas por la Ley núm. 189-11 para llevar a cabo el procedimiento de embargo inmobiliario, entre ellas las relativas a las notificaciones practicadas a la parte embargada, actual recurrente, y procedió a adjudicar el inmueble embargado al persiguiente.

13) 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

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

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[5].

14) En ese contexto, figuran en el expediente los actos núms. 2157/2024, de fecha 5 de diciembre de 2024, contentivo de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario; 171/2025, de fecha 28 de enero de 2025, contentivo de notificación de aviso de venta en pública subasta por embargo inmobiliario y llamamiento a comparecer a la audiencia de adjudicación; y 203/2025, de fecha 9 de abril de 2025, de igual naturaleza. Del examen de dichas actuaciones se advierte que los ministeriales realizaron diligencias [redacted], provincia Santo Domingo, indicada como domicilio contractual de los hoy recurrentes, sin localizarlos en dicho lugar, así como en el apartamento 401 del condominio El Sembrador III, Ciudad [redacted], municipio Santo Domingo Este, correspondiente al inmueble objeto del embargo y señalado como domicilio conocido de estos. Asimismo, se verifica que los referidos actos, dirigidos a ambos recurrentes, fueron recibidos por [redacted] en su propio nombre y, respecto

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

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

de [redacted], en calidad de esposo de esta. En particular, respecto del acto núm. 2157/2024, la constancia del ministerial da cuenta de que, luego de no localizar a los requeridos en el domicilio contractual y encontrar cerrado el inmueble ubicado en Ciudad [redacted], estableció comunicación telefónica con [redacted] y se trasladó al lugar donde este manifestó encontrarse, procediendo allí a practicar la notificación.

15) El artículo 68 del Código de Procedimiento Civil establece, entre otras cosas, lo siguiente: "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".

16) En esas atenciones, es pertinente destacar que prevalece como postura jurisprudencial pacífica que cuando una actuación es realizada en el domicilio de una parte, corresponde a esta demostrar que la persona que recibió la notificación no tenía capacidad para ello. En ausencia de esa prueba, los tribunales deben dar como válida la diligencia[6]. En la especie, no se advierte que la parte recurrente realizara el procedimiento de ley para restarle eficacia al referido acto de notificación, en el

[6] SCJ, 3ª Sala, núm. 23, 31 de octubre de 2001, [redacted]. 1091.

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

entendido de que, según criterio [redacted], las enunciaciones contenidas en un acto de alguacil tienen carácter auténtico por gozar dicho funcionario de fe pública respecto a sus actuaciones y diligencias ministeriales, por lo que tienen fuerza irrefragable hasta la inscripción en falsedad[7].

17) De la revisión de los actos de notificación descritos precedentemente se advierte que las diligencias fueron practicadas, en primer término, en la dirección indicada por los propios deudores como su domicilio y residencia en el contrato de venta y préstamo para adquisición de vivienda familiar y, posteriormente, en el inmueble objeto del embargo, señalado en dichas actuaciones como domicilio conocido de estos. Asimismo, se verifica que las notificaciones dirigidas a [redacted] fueron recibidas por [redacted], quien manifestó ser su esposo, sin que conste que la hoy recurrente aportara elementos encaminados a demostrar que, para la época de las diligencias, residiera en una dirección distinta o que hubiese comunicado al acreedor un cambio de domicilio. A ello se agrega que, en el propio memorial de casación depositado ante esta jurisdicción, [redacted] y [redacted] hicieron constar como su domicilio y residencia el apartamento 401 del condominio El Sembrador III, Ciudad [redacted], municipio

[7] SCJ, 1ª Sala, núm. 8, 5 marzo 2014, [redacted]. 1240

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Santo Domingo Este, correspondiente al inmueble embargado y en el cual fueron practicadas varias de las notificaciones cuestionadas.

18) En esas circunstancias, valoradas en su conjunto, no se advierte que las irregularidades denunciadas hayan colocado a [redacted] en un estado de indefensión real y efectivo susceptible de justificar la casación de la sentencia impugnada, por lo que procede desestimar el medio examinado.

19) En el desarrollo del primer medio de casación, la parte recurrente aduce, en síntesis, que el tribunal del embargo incurrió en falta de motivación, desnaturalización de los hechos y falta de base legal, al dar por establecido que se habían cumplido todas las formalidades del procedimiento de embargo inmobiliario previsto en la Ley núm. 189-11, sin exponer de forma clara y precisa la valoración de los hechos y las pruebas ni los motivos que lo condujeron a esa conclusión. Sostiene que la decisión se limita a enunciar principios y bases legales sin relacionarlos con las circunstancias concretas de la causa ni explicar cómo verificó la regularidad del mandamiento de pago, su inscripción ante el Registro de Títulos, el depósito y cumplimiento de los requisitos del pliego de cargas, cláusulas y condiciones, la publicación del anuncio de venta en pública subasta y la notificación del aviso de venta y llamamiento a comparecer. Asimismo, alega que la sentencia no contiene una adecuada exposición de los hechos,

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

de las pruebas aportadas ni de los fundamentos de hecho y de derecho que justifican la decisión adoptada, y que omite las generales y el domicilio de los perseguidos, deficiencias que, a su juicio, configuran una violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y de los artículos 150 al 159 de la Ley núm. 189-11, así como de la tutela judicial efectiva y el debido proceso.

20) En contraposición, la parte recurrida sostiene que el tribunal examinó y valoró las actuaciones procesales que acreditaban el cumplimiento de las formalidades del embargo inmobiliario. Asimismo, aduce que la sentencia se encuentra debidamente motivada, pues contiene una relación de los hechos, una valoración de los documentos aportados y los fundamentos jurídicos que justifican la decisión adoptada.

21) En virtud del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la argumentación en la que los jueces explican los elementos y razones de juicio que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan el fallo[8]. La obligación que se impone a los jueces de motivar sus decisiones constituye una garantía del ciudadano, derivada del debido proceso y la tutela judicial efectiva

[8] SCJ Salas Reunidas núm. 2, 12 diciembre 2012, B. J. 1228.

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

consagrados en los artículos 68 y 69 de la Constitución[9], deber que ha sido reconocido por el Tribunal Constitucional[10], por la Corte Interamericana de los Derechos Humanos[11] en el contexto del control de convencionalidad, y por esta Suprema Corte de Justicia[12]. En ese sentido, se incurre en el vicio de falta de motivación cuando la decisión carece de una motivación apropiada y suficiente para fundamentar su fallo.

22) El procedimiento de embargo inmobiliario que nos ocupa fue impulsado en virtud de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, según se advierte del contenido del pliego de cargas, cláusulas y condiciones incorporado en la referida sentencia, el cual, según las disposiciones del artículo 155 de la mencionada ley, constituye el estatuto que regula la venta del inmueble embargado.

23) Como principio que gobierna nuestro derecho, las sentencias dictadas a propósito de un procedimiento de embargo inmobiliario tienen un estándar de motivación muy particular, puesto que se trata de un proceso en el cual no se resuelve

[9] Artículo 69 de la Constitución dominicana.
[10] TC/0009/13, 11 febrero 2013.
[11] Ídem; Caso de [redacted]s España [GC], Aplicación No. 30544/96, Sentencia de 21 de enero de 1999, párr. 26.
[12] SCJ-PS-22-0044, 31 enero 2022, B. J. 1334; SCJ-PS-22-2877, 28 octubre 2022, B. J. 1343; SCJ-PS-23-0110, 31 enero 2023, B. J. 1346; SCJ-PS-24-0314, de fecha 29 febrero 2024, B. J. 1359.

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

una demanda, sino cuestiones de administración judicial, las cuales el tribunal, al amparo de la regulación que rige la materia, debe observar que fueron cumplidas las reglas que regulan la expropiación forzosa, además de dar cuenta de que fueron observadas las reglas del debido proceso en cuanto a la notificación de los actos propios del proceso[13].

24) En la especie, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, la sentencia impugnada no se limitó a afirmar de manera aislada que habían sido cumplidas las formalidades del procedimiento. De su contenido se advierte que el tribunal identificó las actuaciones procesales sometidas a su consideración, entre ellas, el acto núm. 2157/2024, de fecha 5 de diciembre de 2024, contentivo de mandamiento de pago; la certificación del estado jurídico del inmueble; el pliego de cargas, cláusulas y condiciones; las publicaciones realizadas para anunciar la venta en pública subasta; y los actos núms. 171/2025 y 203/2025, contentivos de notificación del aviso de venta y llamamiento a comparecer a la audiencia de adjudicación.

25) Asimismo, la decisión reproduce el pliego de cargas, cláusulas y condiciones que regía la venta, en el cual se consignan las actuaciones relativas al mandamiento de pago y a su inscripción ante el Registro de Títulos, además de la identificación del

[13] SCJ-PS-22-0160, 31 enero 2022; [redacted]. 1334.

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

inmueble, el precio de la primera puja y las condiciones bajo las cuales habría de celebrarse la venta. De este modo, la sentencia contiene elementos que permiten identificar las actuaciones sobre cuya base el tribunal tuvo por satisfechas las formalidades del procedimiento, sin que el deber de motivación propio de una sentencia de adjudicación exigiera desarrollar separadamente una valoración respecto de cada una de ellas.

26) En cuanto a la alegada omisión de las generales y del domicilio de los perseguidos, si bien la sentencia impugnada no consigna tales datos de manera completa, sí individualiza a [redacted] y [redacted] como partes perseguidas y contiene los elementos necesarios para identificar el procedimiento, el inmueble objeto de la ejecución y las actuaciones que sirvieron de fundamento a la adjudicación. En esas circunstancias, la omisión señalada, por sí sola, carece de entidad suficiente para comprometer la validez de la decisión impugnada, al no generar incertidumbre respecto de la identidad de las partes ni incidir en el desarrollo del procedimiento.

27) De igual modo, la afirmación del tribunal de que habían sido cubiertas las formalidades del procedimiento no evidencia la desnaturalización denunciada, puesto que la sentencia identifica las actuaciones procesales ponderadas para arribar a esa

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

conclusión, sin que la parte recurrente haya puesto de manifiesto que el tribunal atribuyera a dichos documentos un contenido distinto del que realmente poseen. Tampoco se configura la falta de base legal invocada, pues las comprobaciones contenidas en la decisión permiten a esta corte de casación ejercer su control de legalidad respecto de la conclusión adoptada por el juez del embargo.

28) En tal virtud, la motivación contenida en la sentencia impugnada, apreciada conforme a la naturaleza particular de la sentencia de adjudicación y en conjunto con las actuaciones que esta identifica e incorpora, resulta suficiente para justificar la conclusión adoptada por el tribunal respecto del cumplimiento de las formalidades del procedimiento, sin que se adviertan la falta de motivación, desnaturalización de los hechos, falta de base legal ni las violaciones al debido proceso y a la tutela judicial efectiva denunciadas; por tanto, procede desestimar el medio examinado y con ello rechazar el presente recurso de casación.

29) Al tenor del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones.

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
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; 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; los artículos 150 al 159, 161, 167 y 168 de la Ley núm. 189-11; 141 del Código de Procedimiento Civil; 10, 19, 20, 26, 29 y 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; y 12 y 13 de la Ley núm. 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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia civil núm. 549-2025-SSEN-00578, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 8 de mayo de 2025.

SEGUNDO: CODENA a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted], [redacted] y

SCJ-PS-26-1881
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0631321)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

[redacted]., abogados de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [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.*