

**Rhadaisis  
Espinal Castellanos**

Licenciada en Derecho, *summa cum laude*, antigua profesora de Derecho Procesal Civil, socia de Guzmán Ariza.  
respinal@drilawyer.com

**Fabio J.  
Guzmán Ariza**

Licenciado en Derecho, *summa cum laude*, antiguo profesor de Derecho Civil, socio y presidente de Guzmán Ariza.  
fguzman@drilawyer.com

# LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO ABREVIADO DE EMBARGO INMOBILIARIO DE LA LEY 189-11 A LOS EMBARGOS INMOBILIARIOS ORIGINADOS POR LA EJECUCIÓN DE UNA HIPOTECA CONVENCIONAL

**RESUMEN:**

Los autores reseñan el debate sobre si el procedimiento abreviado de embargo inmobiliario de la Ley 189-11 es aplicable o no a todos los embargos originados por la ejecución de una hipoteca convencional y la sentencia de la 1.<sup>a</sup> Sala de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 28 de junio de 2017, que se pronunció en sentido afirmativo.

**PALABRAS CLAVES:**

Embargo inmobiliario, Ley 189-11, desarrollo del mercado hipotecario, fideicomiso, hipoteca convencional, procedimiento de embargo de derecho común, procedimiento de embargo de la ley 189-11, Código de Procedimiento Civil, Primera Sala, Sala Civil y Comercial, Suprema Corte de Justicia, derecho procesal civil, República Dominicana.

**M**ediante su reciente sentencia del 28 de junio de 2017, la 1.<sup>a</sup> Sala de la Suprema Corte de Justicia (SCJ) zanjó el debate existente por más de un lustro sobre si el procedimiento abreviado contenido en los artículos 149 al 172 de la Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso (en lo adelante “Ley 189-11” o la “Ley”) es aplicable a la ejecución de cualquier hipoteca convencional o si, por el contrario, su ámbito se encuentra limitado a la ejecución de aquellos créditos que se han originado en un fideicomiso.

Ante los diferentes criterios suscitados por la ambigüedad del texto de la Ley 189-11, le corresponde, como es natural, a la jurisprudencia decidir en un sentido u otro la cuestión, la cual, vale agregar, tiene un enorme interés práctico, pues de su solución depende si el acreedor con hipoteca convencional podrá hacer uso

de un procedimiento de embargo mucho más sencillo y expedito que el procedimiento de derecho común previsto en los artículos 673 al 748 del Código de Procedimiento Civil. En efecto, el procedimiento de la Ley 189-11 privilegia la posición del acreedor ejecutante frente a la del deudor embargado brindándole al primero, entre otras ventajas, las siguientes:

1. Plazos breves que posibilitan la obtención de la adjudicación en un lapso bastante rápido.
2. El mandamiento de pago se convierte automáticamente en embargo inmobiliario en un plazo de quince días a partir de su notificación si el deudor no paga en ese plazo.
3. El pago parcial del deudor no suspende la ejecución del embargo.
4. Los incidentes de embargo están sujetos a un rigor que facilita



la defensa del acreedor y evita que se extienda el procedimiento en su perjuicio.

5. La sentencia de adjudicación no podrá ser objeto ni del recurso de apelación ni de una acción en nulidad. Solo es admisible contra ella el recurso de casación, el cual, por disposición expresa de la Ley (artículo 17) no será suspensivo.

A primera vista, la controversia parecería de fácil solución: como la Ley 189-11 es una ley especial con objetivos muy particulares de crear la figura del fideicomiso y de impulsar el desarrollo del mercado hipotecario y de valores del país a través de instituciones financieras reguladas (por ejemplo, las aseguradoras de fondos de pensiones), el procedimiento de embargo establecido en la Ley también debería ser especial y su aplicación restringida a las materias específicas de que trata, quedando descartada la posibilidad de su utilización por el acreedor hipotecario común y corriente, quien solo podría servirse del embargo de derecho común.

En otras palabras, la situación sería idéntica a la planteada cuando se promulgó la Ley No. 6186 sobre Fomento Agrícola, de fecha 12 de febrero de 1963, la cual estableció, en sus artículos 149 al

168, un procedimiento abreviado y especial de embargo inmobiliario. Este procedimiento solo se aplicó, inicialmente, a las ejecuciones inmobiliarias basadas en créditos agrícolas garantizados por una hipoteca. Para ampliar su ámbito de aplicación a otros créditos —créditos de bancos hipotecarios y de desarrollo, de las asociaciones de ahorros y préstamos para la vivienda, de los abogados, créditos laborales, etc.—, se precisó de sucesivas intervenciones legislativas, a saber: el artículo 79, literal *a*, del Código Monetario y Financiero dispuso su aplicación en beneficio de todas las entidades financieras; el artículo 163 del Código de Trabajo, a favor de los créditos laborales; el artículo 13 de la Ley 302 de Honorarios de 1964, a los créditos de los abogados. De manera que habría que inferir que lo propio sucedería con la aplicación del embargo abreviado de la Ley 189-11 a la ejecución de créditos no fiduciarios: se necesitaría una disposición legislativa expresa para ampliar su ámbito de aplicación.

Sin embargo, desde la puesta en vigor de la Ley 189-11, una corriente doctrinaria bien definida, que se ha visto reflejada en varias decisiones de tribunales inferiores, ha abogado por una interpretación extensiva de su texto. El magistrado Yaldo Hernán-

dez defendió esta postura en un artículo publicado en esta revista,<sup>1</sup> argumentando que:

1. La redacción generalizada del texto de los artículos 149 y 150<sup>2</sup> de la Ley favorece la tesis de su aplicación extensiva:

**Artículo 149.- Ámbito de aplicación.** El presente Título contiene las disposiciones aplicables para el procedimiento especial de ejecución inmobiliaria al que podrán optar **cualesquier tipos de acreedores hipotecarios**, incluyendo, sin que esta lista sea limitativa, entidades de intermediación financiera locales o del extranjero, los agentes de garantías a los que se refiere la presente ley, titularizadoras y fiduciarios, **siempre y cuando la garantía hipotecaria haya sido concedida de manera convencional, sin importar el tipo o naturaleza de la acreencia garantizada.**

**Artículo 150.- Derecho de perseguir la venta de los inmuebles hipotecados por falta de pago.** Sujeto a los términos y condiciones previstos en el contrato entre las partes, en caso de falta de pago, incumplimiento del contrato a de la ley que conlleve la pérdida del beneficio del término, **podrá ser perseguida la venta de los inmuebles hipotecados por cualquier acreedor provisto de una hipoteca convencional.**

2. El décimo considerando de la Ley expresa la necesidad de hacer más expeditos, de manera general, las ejecuciones inmobiliarias.

**CONSIDERANDO DÉCIMO:** Que es importante mejorar los procedimientos judiciales existentes para la ejecución inmobiliaria, de forma que sean más expeditos y permitan una solución oportuna de los casos, evitando las dilaciones y a la vez garantizando el debido proceso, lo que coadyuvará al desarrollo del mercado hipotecario e incentivará la participación de actores que aseguren el flujo de recursos.

3. El hecho de que la Ley 189-11 no restringe de manera expresa el ámbito de aplicación del procedimiento abreviado a la ejecución de créditos fiduciarios, contrario a lo que ocurre en la Ley 6186, cuyo artículo 148, en su versión original, sí restringió expresamente su aplicación a los créditos agrícolas, respalda la tesis de aplicación extensiva, por aplicación de la máxima *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus* (“donde la ley no distingue, no debemos nosotros distinguir”).

La posición contraria, sintetizada por el magistrado J. A. Biaggi en otro artículo publicado en esta revista,<sup>3</sup> sostiene que:

1. La Ley 189-11 no deroga expresamente en ningún lugar el procedi-

miento de embargo de derecho común del Código de Procedimiento Civil.

2. La Ley 189-11 es una ley especial, que, como se ha dicho, solo ha de beneficiar a los acreedores o sujetos regulados expresamente en la misma Ley, que son las “entidades financieras tuteladas por la Superintendencia de Bancos y sometidas a su control e inspección” que hayan colocado en el mercado “uno de los instrumentos de inversión” indicados en la Ley, tales como letras hipotecarias, bonos hipotecarios, cédulas hipotecarias, contratos de participación hipotecaria, mutuos hipotecarios endosables, mutuos hipotecarios no endosables, cuotas de fondos cerrados de inversión y de fondos mutuos o abiertos, valores de fideicomisos y valores hipotecarios titularizados.
3. Cuando la Ley, en sus artículos 149 y 150 relativos a su ámbito de aplicación, expresa que el procedimiento de ejecución podrá ser utilizado por cualquier tipo de acreedor hipotecario siempre que el crédito sea convencional, sin importar el tipo o naturaleza de la acreencia garantizada, lo hace dentro del marco referencial general y en provecho de los sujetos por ella regulados.
4. Que de los considerandos tercero, noveno, décimo, duodécimo y decimocuarto de la Ley se desprende que la voluntad del legislador no fue darle un alcance general al procedimiento abreviado, sino tan solo diseñar un procedimiento expedito para cumplir con una de las finalidades esenciales de la Ley, “el fomento de las soluciones habitacionales”, y para favorecer a un segmento específico del poder económico vinculado al mercado de valores.
5. Que el párrafo VI del artículo 105 de la Ley 189-11 dispone que:

“No obstante, cuando se trate de un proceso de embargo inmobiliario de derecho común se admitirá la oposición a las cláusulas del pliego de condiciones por parte de la compañía titularizadora...”.

Y que, de ser el procedimiento de la Ley 188-11 de aplicación general, no habría razón de ser para la distinción, prevista en el citado párrafo VI, entre el embargo de derecho común y este embargo especial.

A decir verdad, hay en este debate argumentos de peso tanto a favor como en contra, que hacen depender su resolución no necesariamente de la letra de la Ley, sino más bien de la postura que asuma el órgano juzgador, en este caso de la 1.<sup>a</sup> Sala de la Suprema Corte de Justicia, ante el tema concreto que se le plantea.

En la especie decidida por la 1.<sup>a</sup> Sala el 28 de junio de 2017, el deudor embargado recurrió en casación la decisión de la Cámara

1 HERNÁNDEZ PERERA, Yoaldo. “El embargo inmobiliario y la Ley No. 189-11”, *Gaceta Judicial*, núm. 306 (mayo 2012), pp. 30-34. El autor expresa que este ha sido el criterio que ha primado en los tribunales civiles de primera instancia en el Distrito Nacional y en los de algunas localidades del norte del país, como La Vega.

2 Las negritas en el cuerpo de estos dos artículos son de los autores.

3 BIAGGI, Juan A. “¿Modificó o derogó la Ley 189-11 el procedimiento de embargo inmobiliario de derecho común?”. *Gaceta Judicial*, núm. 311 (octubre 2012), pp. 34-38.



Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valverde que aplicó el procedimiento abreviado de la Ley 189-11 en una ejecución de un crédito que no provino ni de un fideicomiso ni de una aseguradora de fondos de pensiones (AFP), alegando que se debió proceder conforme al procedimiento de embargo de derecho común<sup>4</sup>.

Ante el recurso, la SCJ tuvo la alternativa de proceder interpretando la ley de manera formalista —lo que bien pudo haber resultado en la casación de la sentencia— o de manera extensiva, como lo hizo, a fin de contribuir con el mejoramiento de nuestro laborioso procedimiento de embargo inmobiliario. En su motivación, la 1.<sup>a</sup> Sala se limitó a transcribir el contenido de los artículos 149 y 150 de la Ley, concluyendo, sobre la base del “mandato expreso” de estos dos artículos, que el procedimiento especial previsto en la Ley 189-11 “puede ser utilizado por todo acreedor que haya constituido una hipoteca convencional, indistintamente del tipo o naturaleza de la acreencia garantizada, y ha de ser aplicado en todos los embargos inmobiliarios que se instrumenten a causa de la ejecución de una hipoteca convencional”.

Que la SCJ haya escogido la opción extensiva es digno de aplauso aun cuando su motivación pudo haber sido más completa, refiriéndose, por ejemplo, a las consideraciones de la Ley 189-

11, al principio *ubi lex non distinguit...*, etc. En todo caso, ante la disyuntiva de fallar por una de dos tesis, ambas razonablemente justificables, la 1.<sup>a</sup> Sala sabiamente ha escogido la más justa, que es aquella que redunda en mayores beneficios tanto para la seguridad jurídica como para el bien común.

## BIBLIOGRAFÍA

- BIAGGI, Juan A. “¿Modificó o derogó la Ley 189-11 el procedimiento de embargo inmobiliario de derecho común?”. *Gaceta Judicial*, núm. 311 (octubre 2012).
- HERNÁNDEZ PERERA, Yoaldo. “El embargo inmobiliario y la Ley No. 189-11”. *Gaceta Judicial*, núm. 306 (mayo 2012). REPÚBLICA DOMINICANA. *Código de Procedimiento Civil* [en línea], disponible en [http://www.poderjudicial.gob.do/documentos/PDF/codigos/Codigo\\_Procedimiento\\_Civil.pdf](http://www.poderjudicial.gob.do/documentos/PDF/codigos/Codigo_Procedimiento_Civil.pdf).
- REPÚBLICA DOMINICANA. *Código de Trabajo de la República Dominicana* [en línea], disponible en [http://www.poderjudicial.gob.do/documentos/PDF/codigos/Codigo\\_Trabajo.pdf](http://www.poderjudicial.gob.do/documentos/PDF/codigos/Codigo_Trabajo.pdf).
- *Código Monetario y Financiero* [en línea], disponible en [http://www.poderjudicial.gob.do/documentos/PDF/codigos/Codigo\\_Monetario\\_Financiero.pdf](http://www.poderjudicial.gob.do/documentos/PDF/codigos/Codigo_Monetario_Financiero.pdf).
- *Ley No. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso*.
- *Ley No. 302-1964, Sobre honorarios de los Abogados*, G. O. 8870.
- *Ley No. 6186 sobre Fomento Agrícola*, de fecha 12 de febrero de 1963.

4 El recurrente fundamentó su recurso también en la aplicación retroactiva de la Ley, alegato cuyo análisis obviarnos para no desviar la atención del lector sobre el tema central del artículo.