PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0806
Exp. núm. 538-2021-ECIV-00289 (2025-R0128020)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación de inmueble
Decisión: INADMISIBLE
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 jueces Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de abril de 2025**, año 182.° de la Independencia y año 162.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted], quien no compareció ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia civil núm. 538-2024-SSEN-00669, dictada en fecha 13 de noviembre de 2024, por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

SCJ-PS-25-0806
Exp. núm. 538-2021-ECIV-00289 (2025-R0128020)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación de inmueble
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

PRIMERO: LIBRA acta de haberse dado lectura al cuadernillo de pliego de cargas, cláusulas y estipulaciones por el cual se rige el procedimiento licitorio, subasta, y adjudicaciones fijado para este día, y de haberse anunciado el monto de las costas del procedimiento. SEGUNDO: Luego de haber terminado el tiempo señalado por el artículo 706 del Código de Procedimiento Civil, EL Tribunal DECLARA a la parte persiguiente [redacted], adjudicataria del inmueble: Inmueble identificado como una porción de terreno identificado como [redacted]16, con una superficie de doscientos noventa y nueve punto veintiséis metros cuadrados (299.26MT²), matricula número [redacted], [redacted], propiedad de los señores [redacted] y [redacted], con todas sus anexidades y dependencias, descrito en el pliego de cargas, límites y estipulaciones redactado al efecto de conformidad con la ley en fecha 06 de abril de 2021, por la suma de dieciocho mil ochocientos cincuenta dólares con 00/100 centavos (US$18,850.00) que constituye el monto de la última puja, más los gastos y honorarios previamente aprobados por el tribunal por la suma de cien mil pesos dominicanos con 00/100, (RD$100,000.00), en perjuicio de los embargados. TERCERO: De conformidad con el artículo 712 del Código de Procedimiento Civil; ORDENA a la parte embargada señores [redacted] y [redacted], abandonar la posesión del inmueble tan pronto como le sea notificada la presente sentencia que es ejecutoria provisionalmente y sin fianza contra toda persona que estuviere ocupando a cualquier título el inmueble adjudicado, no obstante, cualquier recurso que contra la misma se interponga. CUARTO: COMISIONA a la ministerial [redacted], de estrados de esta jurisdicción para la notificación de la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Consta: memorial de casación depositado en fecha 11 de febrero de 2025.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación. Asimismo, en

SCJ-PS-25-0806
Exp. núm. 538-2021-ECIV-00289 (2025-R0128020)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación de inmueble
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y [redacted], y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: con motivo al procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por la hoy recurrida en perjuicio de los actuales recurrentes, se dictó la sentencia ahora impugnada en casación, donde se declaró a la persiguiente como adjudicataria del inmueble embargado.

2) En consonancia con los principios que regulan la técnica de la casación, esta Primera Sala tiene la facultad de determinar, como cuestión procesal perentoria, si en la controversia que nos ocupa se encuentran reunidos los presupuestos ordinarios de admisibilidad del recurso, cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023.

3) Según el artículo 47 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978, *los medios de inadmisión deben ser invocados de oficio cuando tienen un carácter de orden público*; además, de acuerdo con el artículo 44 de la misma ley, *constituye un medio de inadmisibilidad todo medio que tienda*

SCJ-PS-25-0806
Exp. núm. 538-2021-ECIV-00289 (2025-R0128020)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación de inmueble
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

a hacer declarar al adversario inadmisible en su demanda, sin examen al fondo, motivo por el cual esta Corte de Casación ha estatuido que las inadmisibilidades se resuelven de manera prioritaria, en razón de que el efecto principal de las mismas es que eluden el debate sobre el fondo de la contestación.[1]

4) Ha sido juzgado en esta sede de casación que la sentencia de adjudicación pone término a la facultad de plantear demandas incidentales propias de la materia concernida. En ese tenor, con excepción del recurso de casación instituido en la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, una vez dictada dicha sentencia, la única vía para impugnar el procedimiento es mediante una demanda en nulidad.[2]

5) Asimismo, esta Corte de Casación ha sostenido, de manera reiterada, que la vía procedente para impugnar una decisión de adjudicación resultante de un procedimiento de venta en pública subasta por embargo inmobiliario se encuentra determinada por la naturaleza de la decisión que adopte el juez del embargo. En ese sentido, cuando la decisión de adjudicación se limita a reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones, y a hacer constar la transferencia en provecho del adjudicatario del derecho de propiedad sin decidir en su dispositivo sobre contestaciones respecto de la validez del

[1] SCJ, 1.ª Sala, núm. 138, 31 de agosto de 2021, B. J. 1329; SCJ-PS-23-2426, 31 de octubre de 2023, B. J. 1355.
[2] SCJ-PS-24-1661, 28 de agosto de 2024, B. J. 1365.

SCJ-PS-25-0806
Exp. núm. 538-2021-ECIV-00289 (2025-R0128020)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación de inmueble
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

embargo, esta constituye un acto de administración judicial o acta de la subasta y de la adjudicación, la cual no es susceptible de los recursos instituidos por la ley, sino de una acción principal en nulidad, criterio que ha sido refrendado por el Tribunal Constitucional dominicano.[3] En cambio, cuando en la decisión de adjudicación se dirimen, además, contestaciones de naturaleza incidental, la decisión dictada en esas condiciones adquiere el carácter de un verdadero acto jurisdiccional sujeto a los recursos establecidos por el legislador, que en la materia tratada es el recurso de apelación.[4]

6) Del análisis de la sentencia de adjudicación ahora impugnada, se advierte que el embargo inmobiliario en cuestión se realizó conforme al derecho común u ordinario. En efecto, según dicha sentencia y previo al proceso de fijación de aviso de venta en pública subasta del inmueble, las actuaciones del embargo se instrumentaron de la manera siguiente:

> *3. El artículo 673 del Código de Procedimiento Civil establece: "al embargo inmobiliario debe preceder un mandamiento de pago, hecho a la persona del deudor o en su domicilio, insertándose copia del título en cuya virtud se procede al embargo"; formalidad cumplida en el presente proceso mediante el acto número 878-2020, de fecha 30 de septiembre de 2020, instrumentado por el ministerial* [redacted]*, del Juzgado de Paz del Distrito municipal de Peravia. 4. El artículo 674 del Código de Procedimiento Civil establece: "No se podrá proceder al embargo inmobiliario sino treinta días después del mandamiento de pago; y en caso de que el acreedor dejare transcurrir más de noventa días sin proceder al embargo estará obligado a reiterar el mandamiento en las formas y los*

[3] Sentencia TC/0060/12, 2 de noviembre de 2012.
[4] SCJ, 1.ª Sala, núm. 109, 30 de septiembre de 2020, B. J. 1318; SCJ-PS-23-1621, 17 de agosto de 2023, B. J. 1353.

SCJ-PS-25-0806
Exp. núm. 538-2021-ECIV-00289 (2025-R0128020)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación de inmueble
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

> *plazos antes dicho"; procediendo en este caso a realizar el proceso verbal de embargo mediante por lo que el referido acto número 1,582-2020, de fecha 04 de diciembre de 2020, debidamente notificados por el ministerial* [redacted]*, del Juzgado de Paz del Distrito municipal de Peravia. 5. El embargo trabado fue denunciado al deudor mediante el acto número 1,617-2020, de fecha 10 de diciembre de 2020, debidamente notificados por el ministerial* [redacted]*, del Juzgado de Paz del Distrito municipal de Peravia, tal como lo dispone el artículo 677 del Código de Procedimiento Civil (...). 6. Una vez denunciado el embargo, el persiguiente procedió a inscribir el embargo ante el Registrador de Títulos de Baní, en fecha 22 de diciembre de 2020, como lo manda el artículo 678 del Código de Procedimiento Civil (...). 7. El artículo 691 del Código de Procedimiento Civil establece: "Dentro de los ocho días del depósito del pliego de condiciones, el abogado del persiguiente notificará el depósito tanto a la parte embargada como a los acreedores inscritos y les notificará así mismo el día que fijare el Juez, para dar lectura a dicho pliego, la cual sin ningún requerimiento, tendrá lugar en el término de no menos de los veinte días ni más de los treinta días que siguieren al depósito del pliego"; y en la especie, el pliego fue depositado en fecha 06 de abril de 2021 y denunciado a los señores* [redacted] *y* [redacted]*, (deudores), mediante acto número 868-2021, de fecha 14 de abril de 2021, instrumentado por* [redacted]*, alguacil de estrados de la Segunda Sala del Tribunal de la Ejecución de la Pena del Departamento Judicial de San Cristóbal, mediante el cual se invita a la audiencia de fecha 08 de junio de 2021, en la que se le da lectura al pliego de condiciones.*

7) Asimismo, se verifica que la sentencia de adjudicación objeto del presente recurso de casación se limitó a hacer constar la transferencia en beneficio del adjudicatario del derecho de propiedad del inmueble subastado. Por lo tanto y en virtud de que se trató de un embargo inmobiliario ordinario, la vía habilitada para la impugnación de la referida sentencia es una acción principal en nulidad. En esas atenciones, procede declarar

SCJ-PS-25-0806
Exp. núm. 538-2021-ECIV-00289 (2025-R0128020)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación de inmueble
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

inadmisible, de oficio, el recurso que nos ocupa, sin necesidad de examinar ningún otro presupuesto procesal ni el fondo del recurso de casación.

8) Al tenor del artículo 55, numeral 1, de la Ley núm. 2-23, las costas podrán compensarse cuando el recurso de casación fuere decidido exclusivamente por un medio o solución suplido de oficio por esta Corte de Casación, como ocurre en el presente caso.

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 44 y 47 de la Ley núm. 834, de fecha 15 de julio de 1978; y los artículos 4, 7, 21, 26, 29, 30, 33, 39, 41 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023:

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia civil núm. 538-2024-SSEN-00669, dictada en fecha 13 de noviembre de 2024, por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-25-0806
Exp. núm. 538-2021-ECIV-00289 (2025-R0128020)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted]
Materia: Nulidad de sentencia de adjudicación de inmueble
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted].

[redacted], *secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.*