SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [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, constituida por los magistrados 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 mayo 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 Cristóbal Matos Fernández; de generales que constan en el expediente.

En este proceso figuran como parte recurrida: ***a)*** Inmobiliaria Rodríguez Hermanos & Compañía, [redacted]., debidamente representada por su gerente [redacted]; entidad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. [redacted] y a los Lcdos. [redacted] y [redacted]; y ***b)*** Kratos Ventures, Inc., debidamente representada por su director [redacted], quien figura

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

además como abogado constituido y apoderado especial de la referida entidad, de generales que constan en el expediente.

Contra las sentencias dictadas por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, cuyos dispositivos copiados textualmente disponen lo siguiente:

a. Núm. 186-2019-SSEN-01542, de fecha 30 de septiembre de 2019:

> ***PRIMERO**: DECRETA la nulidad de la demanda Incidental en nulidad del pliego de condiciones intentada por [redacted] y [redacted] en contra de Inmobiliaria Rodríguez Hermanos & Compañía, [redacted]., notificada por el acto número 246/2019 de fecha 22/07/2019, instrumentado por el ministerial [redacted], Ordinario de la Segunda Sala del Juzgado de Paz Especial de Tránsito del Distrito Judicial de La Altagracia por haber sido realizada a espaldas del rigor procesal que rige la materia. **SEGUNDO**: CONDENA a la parte demandante incidental, al pago de las costas del procedimiento, sin distracción. **TERCERO**: ORDENA la ejecución provisional y sin fianza sobre minuta de la presente decisión. **CUARTO**: ORDENA que la presente decisión sea dada a conocer, entregada o notificada a las partes después de su lectura en audiencia. Dicha lectura se realizará el día fijado para la venta en subasta pública.*

b. Núm. 186-2019-SSEN-01543, de fecha 30 de septiembre de 2019:

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

> ***PRIMERO**: RECHAZA la demanda incidental en nulidad intentada por acto procesal número 248/2019 de fecha 22/07/2019 instrumentado por el ministerial* [redacted], *Ordinario de la Segunda Sala del Juzgado de Paz Especial de Tránsito del Distrito Judicial de La Altagracia, reiterado mediante acto 267/2019, de fecha 25/07/2029, del ministerial* [redacted], *Ordinario de la Segunda Sala del Juzgado de Paz Especial de Tránsito del Distrito Judicial de La Altagracia, por* [redacted] *en contra de* [redacted], *por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. **SEGUNDO**: CONDENA a la parte demandante incidental, al pago de las costas del procedimiento, sin distracción. **TERCERO**: ORDENA la ejecución provisional y sin fianza sobre minuta de la presente decisión. **CUARTO**: ORDENA que la presente decisión sea dada a conocer, entregada o notificada a las partes después de su lectura en audiencia. Dicha lectura se realizará el día fijado para la venta en subasta pública.*

c. Núm. 186-2019-SSEN-01740, de fecha 3 de diciembre de 2019:

> ***PRIMERO**: RECHAZA la nulidad de la demanda Incidental en tasación pericial contradictoria, intentada por* [redacted], *en contra de Inmobiliaria Rodríguez Hermanos Rodríguez & Compañía,* [redacted]., *mediante el acto número 440/2019 de fecha 01/10/2019, instrumentado por el ministerial* [redacted], *Ordinario de la Segunda Sala del Juzgado de Paz Especial de Tránsito de Higüey, por los motivos antes expuestos. **SEGUNDO**: CONDENA a la parte demandante incidental, al pago de las costas del procedimiento, sin distracción. **TERCERO**: ORDENA la ejecución provisional y sin fianza sobre minuta de la presente decisión. **CUARTO**: ORDENA que la presente decisión sea dada a conocer, entregada o notificada a las partes después de su lectura en audiencia. Dicha lectura se realizará el día fijado para la venta en subasta pública.*

d. Núm. 186-2019-SSEN-01743, de fecha 3 de diciembre de 2019:

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

***PRIMERO**: ORDENA la lectura del pliego de condiciones depositado por el persiguiente, que rige la venta en pública subasta del embargo inmobiliario practicado por Inmobiliaria Rodríguez Hermanos & Compañía, [redacted]., en contra de [redacted] y [redacted], se declara abierta la venta en pública subasta de los derechos del embargado consistente en el inmueble descrito en el pliego de cargas y condiciones del procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata, el cual se describe a continuación: "Inmueble identificado como [redacted]29, que tiene una superficie de 495.04 Mts2, matricula No. [redacted], ubicado en Higüey. provincia La Altagracia. propiedad de los señores [redacted] y [redacted]". **SEGUNDO**: Transcurridos más de 2 minutos de anunciada la subasta, se DECLARA a la entidad Kratos Venture INC., representada por [redacted], adjudicataria del inmueble subastado en perjuicio de [redacted] y [redacted] y descrito en el Pliego de Condiciones redactado al efecto, depositado en la Secretaría de este tribunal, de conformidad con la ley 189-2011, en fecha 04/07/2019, el cual se describe a continuación: "Inmueble identificado como [redacted]29, que tiene una superficie de 495.04 Mts2, matrícula No. [redacted]. [redacted], propiedad de los señores [redacted] y [redacted]", por la suma de noventa y nueve mil novecientos dólares norteamericanos con 00/100 (US$99,900.00), precio de la primera puja, más los gastos y honorarios, previamente aprobados por este tribunal, por la suma de cien mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$100,000.00). **TERCERO**: ORDENA a la parte embargada abandonar la posesión del inmueble adjudicado a la parte persiguiente, tan pronto como le sea notificada la presente sentencia, la cual es ejecutoria contra toda persona que estuviere ocupando dicho inmueble, a cualquier título que fuere, de conformidad con las disposiciones del artículo 712 de nuestro Código de Procedimiento Civil (Modificado por la Ley No. 764 de 1944), así como el artículo 167 de la ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y de Fideicomiso en la República Dominicana.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

A) Entre los cuales constan: a) memorial de casación depositado en fecha 11 de junio de 2021; b) acto núm. 828-2021, instrumentado en fecha 16 de junio de 2021, por el ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de casación; c) memorial de defensa depositado por Inmobiliaria Rodríguez Hermanos & Compañía, [redacted]., en fecha 30 de junio de 2021; d) acto núm. 770/2021 instrumentado en fecha 2 de julio de 2021, por [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa de Inmobiliaria Rodríguez Hermanos & Compañía, [redacted].; e) memorial de defensa depositado por la parte correcurrida Kratos Ventures Inc., en fecha 24 de marzo de 2022; f) acto núm. 001/22, instrumentado en fecha 18 de marzo de 2022, por [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa de Kratos Ventures Inc.

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted] y [redacted] y, como parte recurrida, Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc. Del estudio de las sentencias impugnadas y

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

los documentos a que ellas se refieren, se advierten los eventos procesales siguientes: **a)** el litigio tiene su origen en un procedimiento de expropiación forzosa por la vía del embargo inmobiliario, trabado por la Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]., en perjuicio de [redacted] y [redacted], al tenor de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario y el Fideicomiso en la República Dominicana; **b)** en la instrucción del referido procedimiento fueron interpuestas varias demandas incidentales por los embargados en procura de obtener la nulidad del pliego de condiciones, del título que sirvió de base para el mandamiento de pago y de la tasación pericial, las cuales fueron falladas por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia mediante las sentencias civiles núms. 186-2019-SSEN-01542, 186-2019-SSEN-01543 y 186-2019-SSEN-01740, las dos primeras de fecha 30 de septiembre de 2019 y la última de fecha 3 de diciembre de 2019; c) con relación al procedimiento de expropiación forzosa fue dictada la sentencia de adjudicación núm. 186-2019-SSEN-01743, de fecha 3 de diciembre de 2019, mediante la cual se declaró adjudicatario del inmueble embargado al licitador, entidad Kratos Ventures, Inc.; d) todas las sentencias descritas fueron impugnadas en casación, mediante el recurso que nos ocupa.

2) La parte recurrente plantea que se declare inadmisible por extemporáneo el memorial de defensa y su notificación, depositado por la entidad correcurrida Kratos Ventures, Inc.,

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

bajo el fundamento de que las referidas actuaciones fueron realizadas fuera del plazo prescrito por la Ley núm. 3726-53.

3) Ha sido juzgado por esta Primera Sala que el plazo de 15 días, desde la fecha del emplazamiento, fijado por el artículo 8 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación para la producción y notificación del memorial de defensa, es simplemente conminatorio. Que, en dicho supuesto, es deber del recurrente proceder conforme a los artículos 9 y 10 del mismo instrumento legal, solicitando siempre que proceda, el defecto y exclusión del recurrido, lo cual se verifica que ocurrió en la especie, instancia que fue rechazada mediante resolución núm. 00280/2022, de fecha 28 de febrero de 2022. Que esto así, al ser rechazada la solicitud de defecto de la parte recurrente contra Kratos Ventures, Inc., por existir irregularidades en el emplazamiento, el recurrido puede, siempre y cuando el expediente no haya sido decidido, depositar sus actuaciones procesales ante la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, tal como lo hizo; por lo que se rechaza el pedimento presentado por la parte recurrente, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia.

4) En esa misma línea, destacamos que posterior al depósito del memorial de casación, la parte recurrente ha aportado los siguientes escritos: i) descripción especifica de los medios y modificación de las consideraciones del memorial de casación de fecha 28 de junio de

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

2021; ii) ampliación del memorial de casación de fecha 25 de enero de 2023; iii) instancia de excepción de inconstitucionalidad depositada en fecha 3 de enero de 2022; iv) reformulación de la instancia de excepción de inconstitucionalidad, depositada en fecha 11 de abril de 2022.

5) Al respecto, es necesario indicar que los escritos ampliatorios tienen como finalidad que las partes que se prevalecen de ellos amplíen pura y simplemente las motivaciones que les sirven de apoyo a sus conclusiones, pero no pueden ampliar, cambiar o modificar las conclusiones vertidas en sus memoriales. En ese sentido, la posibilidad de producir ampliaciones del memorial de casación, prevista en el artículo 15, debe limitarse a desenvolver aún más los alegatos, pero siempre para sustentar los medios de casación propuestos en el memorial de casación previamente depositado en la Suprema Corte[1].

6) Sin embargo, según se comprueba, los referidos escritos depositados por instancias separadas al memorial de casación que ocupa nuestra atención contienen modificaciones de las conclusiones del referido memorial, por parte de la recurrente; por lo que esta Sala está imposibilitada de conocer lo planteado por la recurrente en tales escritos, por estos resultar irrecibibles en casación; valiendo decisión dicha solución sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

[1] SCJ, 1ra. Sala, núm. 15, de fecha 30 de agosto de 2019. [redacted]. 1305.

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

7) En otro orden, del examen del memorial de casación se advierte que la parte recurrente solicita, entre otras cosas, lo siguiente: *PRIMERO: Comprobar y declarar que existe un error del tribunal a quo, en la sentencia incidente inconstitucionalidad en control difuso contra el Contrato de Préstamo Hipotecario, al indicar que dicho acto, es un acto procesal cualquiera, y que por eso escapa al control constitucional, al decir la sentencia impugnada. Establecer que al contrario, que ciertamente hay una violación a los artículos 111 de la Constitución 2010, y articulo 19 ley 140-15. Sancionado por el artículo 6 de la Carta Magna. A) Comprobar y Declarar que existen dos incidentes pendientes de solución, veamos: 1), La demanda incidental del Reparos al Pliego, Cargas, clausulas y Condiciones, recibida por la Secretaria del tribunal, en fecha 21-11-2019. notificada a la parte persiguiente en fecha 01-11-2019, mediante acto No. 439 de fecha 01-11-2019, instrumentada por el ministerial* [redacted]*, Ordinario de la Segunda Sala del juzgado de Paz Especial de Transito del Distrito judicial de La Altagracia, con llamamiento a audiencia para el día 05-11- 2019, la cual no ha sido enrolada ni conocida; y 2) La Demanda incidental Puja Ulterior, recibido en secretaria en fecha 11-12- 2019, notificada a la recurrente, mediante acto No.795/2019, de fecha 11-11- 2019, instrumentado por el ministerial* [redacted]*, alguacil de Estrados de la Cámara Civil y Comercial del juzgado de Primera Instancia de La Altagracia, los cuales probaremos con los Actos números 1) No. 439/2019, de fecha 01-11-2019, Por tanto, que de acuerdo a las formalidades del procedimiento el orden procesal los incidentes deben ser examinados y decididos de manera primogénita asunto este que está pendiente de solución.. Por tanto, no ha cumplido con las formalidades propias de cada proceso artículo 68 y*

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

69 Constitución 2010. Y Artículos 8, 10 y 14 de los instrumentos jurídicos internacionales, de los cuales somos consignatarios. SEGUNDO: Comprobar y declarar, que en la sentencia principal impugnada, existe incongruencia, toda vez que contiene sus planteamientos y solicitudes incidentales, basado en la nulidad del procedimiento de venta en pública subasta del inmueble que se trata, por violación a los Derechos Fundamentales y la norma del debido proceso. Pero que el tribunal, fallo como si se tratara de una demanda incidental sobre el Pliego, cargas, cláusulas y condiciones. TERCERO: Comprobar y Declarar, que el Pliego de Cargas, Clausulas y Condiciones, no cumple con los requisitos de formas ni de fondo, contemplados en la normativa vigente, toda vez que está afectado de un sin número de irregularidades, las cuales están subrayadas con tinta fluorescente; y que ese mismo pliego esta insertado en la sentencia, no transcrito, sino que colocado, siendo parte de la redacción de la sentencia impugnada. CUARTO: Comprobar y declarar, que la sentencia principal, no contiene los rasgos distintivos propios de la fundamentación, al no contener ni una prueba que pueda dar la posibilidad de una reconstrucción verosímil de los hechos en el proceso. Que las pruebas que dice contener, son documentos procesales. No está fundamentada en ninguna prueba, además, no indica sobre qué base documental jurídica se fundamenta la adjudicación del inmueble, por Ejemplo, contrato de venta; contrato de préstamo hipotecario, que indique la fecha si es exigible. Esta es una decisión arbitraria. (…).

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

8) Al respecto, se comprueba que tales pretensiones constituyen más bien argumentos relativos a los medios de casación planteados, por lo que deben analizarse en dicho contexto.

9) De igual forma, solicita la parte recurrente que: (*….) SEXTO: OTRAS PRESTENCIONES: Que en un nuevo juicio se le tomen en cuenta la Tutela Judicial Efectiva, Los Derechos fundamentales y el Debido Proceso. Y que se determine el JUSTO VALOR, de su hogar familiar, esta media de instrucción, fue solicita y el tribunal a quo, la Rechazo, indicando que es irrelevante e infructuosa, pero olvido que esta Alta Corte, ha puesto condición y es que el tribunal debe comprobar con exactitud que la media solicitada es irrelevante e infructuosa, condición esta que el tribunal desconoció. Para que el recurrido y Acreedor se descuente el valor total de su crédito, más el interés, gastos y honorarios establecidos (RD$6,078,400.00). Pero que el restante es un derecho fundamental al goce, disfrute y disposición. Que su propiedad tiene un valor estimado de Quince Millones Quinientos Cuatro Mil con 197.33, (RD$15,504,197.33,) según TASACION Casa Familiar de fecha 09/06/2021. Por la Contadora ICPARD No.16974, ÍTADO: 949. La cual anexamos. Que el precio o primera puja puesto por el persiguiente hoy recurrido no ha sido objetado. SEPTIMO: Que con el restante que le pertenece la recurrente, puede buscar un lugar y establecer un nuevo hogar familiar para sus dos niños menores y su madre que esta anciana. Que muestra que ha querido pagar son las Certificaciones del La Asociación de Ahorros y Préstamos de*

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

fechas 18 y 24-07/2018, anexas, donde llamo al recurrido y acreedor a una Novación de pago, pero que se la barajaron y la sorprendieron ahora con este procedimiento irregular.

10) Asimismo, las partes recurridas, Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc., solicitan que se confirme o ratifique la sentencia impugnada.

11) De las conclusiones transcritas anteriormente, tanto de la parte recurrente como de las partes recurridas, se advierte que desbordan los límites que deben primar en la materia que nos ocupa. Al respecto, esta Primera Sala, de conformidad con las disposiciones del artículo 1 de la Ley núm. 3726 sobre procedimiento de Casación, tiene a bien aclarar que la Suprema Corte de Justicia decide, como Corte de Casación, si admite o desestima los medios en que se basa el recurso, pero sin conocer en ningún caso del fondo del asunto; de donde se desprende que, a diferencia de lo que sucede ante los jueces del fondo, en el debate en casación no se examinan los hechos, esto es, que el objeto del recurso no versa sobre las pretensiones originarias de las partes, sino más bien de un proceso seguido contra la decisión misma, pues se trata, para el juez de la casación, de verificar si la sentencia que le ha sido diferida ha sido dictada de conformidad con la ley y la Constitución; en caso de no serlo, la solución procesal correspondiente sería casarla, en el escenario contrario, sería rechazar el recurso de casación; una vez aclarado este particular procede la cognición de los medios que fundamentan este recurso.

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

En cuanto al recurso de casación interpuesto contra las sentencias incidentales núms. 186-2019-SSEN-01542 y 186-2019-SSEN-01543, de fecha 30 de septiembre de 2019 y 186-2019-SSEN-01740, de fecha 3 de diciembre de 2019.

12) Con prelación al examen de los medios de casación planteados por la parte recurrente con relación a las sentencias incidentales impugnadas, procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, determine si se encuentran reunidos los presupuestos de admisibilidad sujetos a control oficioso, habida cuenta de que, de acuerdo al artículo 44 de la Ley núm. 834-78: *Constituye un medio de inadmisibilidad todo medio que tienda 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*.

13) En ese sentido, en cuanto al recurso de casación dirigido contra tres decisiones incidentales dictadas en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario especial, regulado por la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso, el párrafo II del artículo 168 de dicha norma dispone que: *El tribunal deberá fallar el incidente el día fijado para la venta en pública subasta. A tales fines, el día de la audiencia en que se conoce del incidente, el tribunal citará por sentencia a las partes para escuchar la lectura*

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

de la sentencia en la referida fecha, razón por la cual su lectura valdrá notificación, sin importar si las partes estuvieron presentes o no en la sala de audiencias en la fecha señalada. La sentencia que rechaza los incidentes no será susceptible del recurso de apelación y será ejecutoria en el acto; sin embargo, el legislador no ha señalado cuál es el plazo para ejercer el recurso que corresponde contra dichas decisiones incidentales.

14) Al respecto, esta jurisdicción ha sostenido el criterio de que, en este supuesto, el plazo para recurrir es el de 15 días establecido en el artículo 167 de la misma norma para el recurso de casación dirigido contra la sentencia de adjudicación[2], que dispone que: *La sentencia de adjudicación, ya sea que contenga o no fallos sobre incidentes, no podrá ser atacada por acción principal en nulidad y solo podrá ser impugnada mediante el recurso de casación, el cual deberá interponerse dentro de un plazo de quince (15) días, contados a partir de la notificación de la sentencia.*

15) Ese criterio se sustenta en el principio de celeridad contenido en el preámbulo de la Ley núm. 189-11, en su considerando décimo, el cual señala como uno de los objetivos de dicha normativa: *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*

[2] SCJ, 1ra. Sala, núm. 1291/2020, de 30 de septiembre de 2020, B. J. 1318.

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.

16) En tal virtud, se considera que al establecer la señalada ley que el plazo para recurrir en casación la sentencia de adjudicación es de quince días, resultaría irrazonable que el ejercicio de la casación contra las sentencias incidentales de ese mismo procedimiento se rija por las disposiciones del derecho común, disponiéndose de un plazo mayor al conferido para impugnar la propia sentencia de adjudicación con que culmina esta ejecución[3].

17) Debido a lo expuesto, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ha establecido que al disminuirse los plazos en esta materia, como fórmula creada por el legislador para que los procedimientos en la ejecución inmobiliaria sean más expeditos, el plazo para recurrir en casación tanto la sentencia de adjudicación como las sentencias incidentales del procedimiento es de quince días, con la salvedad de que en el primer supuesto el punto de partida es el día de la notificación y en el segundo el día de su lectura, a la cual son citadas las partes, todo de conformidad con las disposiciones de los artículos 167 y 168 párrafo II de la Ley núm. 189-11, de fecha 16 de julio de 2011[4].

[3] Ibidem
[4] SCJ, 1ra. Sala núm. 2068, de 30 noviembre 2017. B. J. 1284.

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

18) Por consiguiente, al haberse dado lectura a las sentencias incidentales ahora impugnadas en casación, en audiencias de fechas 30 de septiembre de 2019 y 3 de diciembre de 2019, es evidente e incontestable que el recurso de casación es extemporáneo por haberse interpuesto en fecha 11 de junio de 2021, luego de haberse vencido ventajosamente el plazo de 15 días antes señalado, en consecuencia, procede, de oficio, declarar inadmisible, el recurso de casación interpuesto contra las sentencias incidentales núms. 186-2019-SSEN-01542 y 186-2019-SSEN-01543, de fecha 30 de septiembre de 2019 y 186-2019-SSEN-01740, de fecha 3 de diciembre de 2019, dictadas por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, tal y como se hará constar en la parte dispositiva.

En cuanto al recurso de casación interpuesto contra la sentencia civil de adjudicación núm. 186-2019-SSEN-01743, de fecha 3 de diciembre de 2019.

19) La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero**: violación a la Constitución y a la ley; **segundo**: violación a la tutela judicial y debido proceso; **tercero**: violación al derecho fundamental debido proceso; cuarto: violación al derecho de defensa y debido proceso.

20) En cuanto a lo argumentado por la parte correcurrida Kratos Ventures, Inc., respecto a que los medios propuestos debe ser declarados inadmisibles por imprecisos, vagos y

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

contradictorios, destacamos que, de la revisión del memorial de casación se puede apreciar, contrario a lo indicado, que dichos medios y los vicios que atribuye a la sentencia impugnada se encuentran totalmente desarrollados, lo que permite a esta sala proceder a examinar el recurso en cuestión y comprobar si los agravios denunciados están presentes o no en el fallo objetado, por lo que se desestima su pedimento.

21) En el desarrollo de su primer medio, así como en un aspecto del segundo y tercer medios de casación, la parte recurrente sostiene que: *i)* la sentencia incidental núm. 186-2019-SSEN-01740 abordó una demanda de inconstitucionalidad por control difuso contra un acto de préstamo hipotecario, dado que este fue instrumentado por el notario [redacted] en clara violación del artículo 19 de la Ley núm. 140-15, al formalizar un contrato hipotecario fuera de su jurisdicción; el tribunal *a quo* declaró el acto antijurídico; sin embargo, posteriormente rechazó la excepción de inconstitucionalidad, lo que generó una contradicción en sus fundamentos y dejó la decisión sin una base legal clara, evidenciando insuficiencia en su motivación; *ii)* la sentencia incidental núm. 186-SSEN-01542 vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva y al debido proceso al declarar la nulidad de la demanda incidental en nulidad del pliego de condiciones sobre el sustento de que el acto núm. 246/2019 mediante el cual se notificaba la demanda a la parte demandada constaba depositado en el expediente y que este había sido notificado fuera del plazo de ley. Sin embargo, la audiencia del 23-07-2019 no se llevó a cabo sobre el pliego

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

de cargas y condiciones, sino sobre la demanda incidental de nulidad de venta en pública subasta, afectando así el derecho de defensa y el derecho de propiedad; *iii)* la sentencia incidental núm. 186-2019-SSEN-01543 vulnera el derecho fundamental al debido proceso al conocer una demanda de nulidad contra un poder especial para embargo inmobiliario, pese a la ausencia de una representación legal adecuada, conforme al artículo 39 de la Ley núm. 834-1978, la falta de poder de representación constituye una irregularidad de fondo que debe sancionarse con nulidad. Asimismo, el tribunal rechazó sin justificación una solicitud de tasación pericial del inmueble, lo que afectó el derecho de la recurrente a valorar su propiedad, causando un grave perjuicio a la recurrente, quien ha sido privada de su vivienda familiar.

22) La parte recurrida, Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]., aduce, que, *i)* el tribunal evaluó los elementos presentados y desestimó el recurso de inconstitucionalidad, aplicando correctamente la ley y tratados internacionales, pues el notario solo certifica las firmas y no el contenido del documento, siendo que Registro de Títulos validó correctamente la inscripción del gravamen; *ii)* invocar una supuesta violación de la tutela judicial efectiva y al debido proceso en el presente caso constituye un absurdo mayúsculo, en razón de que sus argumentos fueron conocidos en todas las audiencias, sus pruebas fueron depositas, valoradas y formaron parte del debate, sus pedimentos evaluados y decididos, sus solicitudes falladas por el Tribunal, lo cual

demuestra que los derechos de la parte recurrente han sido resguardados de forma celosa durante todo el desarrollo del proceso; *iii)* la simple lectura del poder otorgado, por la compañía persiguiente, mediante su gerente (el cual de acuerdo al registro mercantil es su representante), queda totalmente desestimado el medio de casación, pues en el poder de marras, se cumplió con los elementos de fondo y forma para la validez del mismo, razón por la cual todas las decisiones emanadas en base a dicha documentación son válida y correcta.

23) La parte correcurrida, Kratos Ventures, Inc. no se pronunció con relación al aspecto y los medios de casación invocados.

24) Ha sido criterio reiterado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que para que una violación de una decisión impugnada en casación sea acogida, entre otros presupuestos es necesario que no sea inoperante, es decir, que el vicio que se denuncia no quede sin *influencia sobre la disposición atacada* por el recurso; que, por ejemplo, se hace inoperante el medio de casación cuando el vicio que denuncia es extraño a la decisión atacada, o es extraño a las partes en la instancia en casación; que, así, cuando los medios de casación que sustentan el memorial se dirigen contra una decisión que no es la que ha sido objeto del recurso de casación resultan inoperantes, por lo que carecen de pertinencia y deben ser desestimados, ya que las violaciones a la ley que puedan dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra; que, por

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

las mismas razones igual sanción merece el medio de casación que se encuentre dirigido contra un acto distinto a la decisión impugnada, sea judicial o extrajudicial, sea procesal o no.

25) En la especie, se constata que las argumentaciones que ahora expone la parte recurrente son dirigidas a la impugnación de las sentencias incidentales; sin embargo, el presente recurso de casación fue declarado inadmisible por extemporáneo, en cuanto a estas, mediante esta misma sentencia. Por consiguiente, en vista de que el fallo ahora analizado lo es la sentencia de adjudicación núm. 186-2019-SSEN-01743, antes descrita, que declaró adjudicatario a Kratos Ventures, Inc., las motivaciones plasmadas en esta van dirigidas a este propósito y no al fondo de las demandas incidentales. Dicho esto, las violaciones alegadas por la parte recurrente devienen en inoperantes y carecen de pertinencia, lo que justifica la inadmisibilidad del medio y aspectos analizados.

26) En otro aspecto de su segundo medio de casación la parte recurrente refiere que el tribunal *a quo* tiene dos incidentes pendientes de decisión, a saber, *a)* demanda incidental de reparos al pliego, recibida en secretaría el 21 de noviembre de 2019, notificada el 01 de noviembre de 2019 mediante el acto núm. 439/2019, con audiencia prevista para el 05 de noviembre de 2019, la cual no ha sido conocida hasta la fecha; *b)* demanda incidental de puja ulterior, recibida en secretaría el 11 de diciembre de 2019, notificada el 11 de

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

noviembre de 2019 mediante el acto núm. 795/2019, incidentes que deben ser conocidos y decididos previamente, situación que aún permanece sin decisión y que afecta el cumplimiento de las formalidades procesales establecidas.

27) Al respecto, la parte recurrida, Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]., expresa que las afirmaciones de la recurrente carecen de veracidad y lógica, ya que el tribunal ponderó correctamente el alcance de las demandas incidentales, prueba de ello son las sentencias 189-2019-ECLV-01129, 189-2019-ECLV-01542, 189-2019-ECLV-01740, 189-2019-ECLV-01635, 189-2019-ECLV-01128 y 189-2019-ECIV-01743, así como el desistimiento de la solicitud de puja ulterior presentado por el señor [redacted], de lo que se desprende que las peticiones de la parte recurrida fueron evaluadas y decididas en su totalidad, por lo que no se configura una violación a la tutela judicial.

28) La parte correcurrida, Kratos Ventures, Inc. no se pronunció con relación al aspecto del medio de casación invocado.

29) En lo que se refiere al vicio denunciado, la omisión de estatuir se configura cuando los jueces de fondo han obviado decidir parte de las pretensiones concretas y formales que les han sido sometidas.

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

30) En el caso concreto, se advierte que la parte recurrente no ha demostrado haber apoderado al juez del embargo de las referidas demandas incidentales que alega que no fueron ponderadas, a fin de esta sala estar en la posibilidad material de comprobar si en efecto el tribunal *a quo*, en la sentencia impugnada, ha incurrido en el vicio que se denuncia.

31) No obstante lo anterior, precisa la parte recurrente que no fue contestada la demanda incidental de puja ulterior, en ese sentido es importante destacar que esta figura es un proceso que tiene como fin reabrir la subasta a fin de que se produzca una nueva adjudicación por un precio mayor, lógicamente, con posterioridad a la adjudicación, lo que es evidente que dicho agravio no justifica la casación requerida, ya que se trata de un hecho ajeno a aquellos que determinan la legalidad de la sentencia de adjudicación y su conformidad con los principios del debido proceso, por constituir, igualmente, un hecho posterior a la subasta, razón por la cual procede desestimar el aspecto del medio analizado.

32) En el desarrollo de su cuarto medio de casación la parte recurrente sostiene que la sentencia impugnada presenta múltiples vicios de forma y fondo en el proceso de venta en pública subasta y adjudicación del inmueble en cuestión, careciendo de una fundamentación adecuada, ya que no expone de manera sistemática los medios en que se

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

basó, ni detalla la valoración de hechos, pruebas o el derecho aplicado, limitándose a una enunciación genérica de principios y normas sin justificación concreta. Además, existe incongruencias en el fallo, ya que se aparta de los pedimentos presentados, en vista de que el tribunal fallo distinto a lo planteado en la solicitud incidental. En ese mismo sentido el pliego de condiciones contiene múltiples irregularidades, como haber sido redactado para un tribunal distinto, carecer del estado jurídico del inmueble, incluir referencias erróneas a fechas y registros, y no estar debidamente firmado ni fechado, así como que la sentencia impugnada copió el referido pliego con rayas en blanco e insertó las hojas de éste en la sentencia, cuando el mismo debió ser copiado textualmente. En consecuencia, la sentencia impugnada viola el derecho de defensa y el debido proceso, al no contar con motivación suficiente ni pruebas adecuadas que sustenten su decisión, pues la misma en el apartado de "pruebas aportadas por la parte persiguiente", contiene una mención genérica de los documentos procesales, no así prueba como indica.

33) La parte recurrida, Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]., señala que la parte recurrente no ha presentado ninguna argumentación en este medio de casación ni ha señalado una supuesta violación por parte del tribunal, lo que lo hace inadmisible. En cuanto a lo alegado respecto del pliego de condiciones, debe ser rechazado pues durante el desarrollo del proceso, el tribunal protegió los derechos de

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

todas las partes, ponderando las pruebas y respondiendo a los pedimentos. Por ello, no se configura ninguna violación al derecho de defensa.

34) La parte correcurrida, Kratos Ventures, Inc., refiere que el presente recurso debe ser rechazado por improcedente, infundado, inoperante y carente de base legal, pues el mismo está desarrollado de una manera incomprensible para la defensa de la recurrida e imponderable para esta corte, al pecar de imprecisiones en sus motivos.

35) El tribunal *a quo* fundamentó su decisión en los motivos siguientes:

> *De manera incidental la parte perseguida solicitó que por todas las violaciones de los derechos fundamentales y las normas del debido proceso contenidas en el acto indicado: Primero; Declarar nulo los procedimientos de la presente venta en pública subasta perseguida por la razón social denominada Inmobiliaria Rodríguez Hermanos & Compañía S.R.L., representada por* [redacted]*, de generales que consta en el acto 1106/2019 de fecha 28/12'20l9. instrumentado por el oficial público* [redacted]*, quien dice ser alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís. por vía de consecuencia declarar nulo la presente venta en pública subasta accionada por la parte persiguiente contra de la parte perseguida por ser violatorio al sagrado derecho de defensa a las normas del debido proceso consagrada en la Constitución Dominicana, la parte persiguiente solicitó que se rechace por improcedente, mal fundada y carente de base legal, porque no se ha demostrado agravio alguno, puesto que la fecha está en el mismo acto. F.I tribunal previa ponderación de los pedimentos de las partes y una vez examinada la legislación vigente, ha dictado la sentencia incidental, la cual expresa de la forma siguiente: Primero: Declara inadmisible el pedimento de la parte embalsada bajo la premisa de que no se*

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

cumplió con el procedimiento establecido en el artículo 168 de la ley 189-11. Segundo: Ordena la continuación de la audiencia. Tercero: Faculta la decisión con la ejecución provisional. (…) En la especie hemos sido apoderados de procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por Inmobiliaria Rodríguez Hermanos & compañía, S.R.L. en perjuicio de [redacted] y [redacted], de conformidad con las disposiciones de la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana. El artículo 712 del Código de Procedimiento Civil, modificado por la Ley No. 764 del año 1944. textualmente establece lo siguiente: "La sentencia de adjudicación será la copia del pliego de condiciones redactado en la forma establecida por el artículo 690, y ordenará al embargado abandonar la posesión de los bienes, tan pronto como se le notificare la sentencia, la cual será ejecutoria contra toda persona que estuviere ocupando a cualquier título que fuere los bienes adjudicados". En ese tenor, la sentencia de adjudicación no puede ser considerada como una verdadera sentencia contenciosa, sino como un proceso verbal, que se limita a reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones, y a constatar la transferencia de la propiedad. Dicha sentencia pierde su carácter gracioso y presenta una verdadera naturaleza contenciosa cuando estatuye sobre un incidente, por lo cual en estos casos debe ser motivada. Por su naturaleza toda sentencia de adjudicación es una decisión especial, en la cual el juez sólo levanta acta de la existencia de la subasta y la regularidad de la misma, tal como procede hacer en la presente sentencia, por lo que este juzgador ha verificado y comprobado la regularidad de los procedimientos seguidos desde la notificación del mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario hasta la venta en subasta pública del inmueble descrito, lo cual es por mandato del artículo 21, ordinal 2, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos de 1969. debidamente ratificada por el Congreso Nacional mediante resolución número 739, promulgada el 25 de diciembre de 1977, reza que: "Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de Utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. En ese mismo sentido se pronuncia el artículo 40, ordinal 6 de la Constitución de techa 26 de enero de 2010, los cuales hacen exigencia del cumplimiento del debido proceso de ley para poder

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

> *privar a una persona de sus bienes y/o propiedad. Por acuerdo del artículo 713 del Código de Procedimiento Civil, modificado por la por la Ley 764 de 1944, la sentencia de adjudicación no se entregará al adjudicatario sino a cargo de que presente al secretario la constancia de haber satisfecho el saldo de las costas ordinarias del procedimiento y la prueba de que ha cumplido las condiciones del pliego que sirvió de base a [a adjudicación y que deban ejecutarse antes de la entrega. La constancia del pago y de los documentos justificativos quedará anexos al original de la sentencia y se copiarán a renglón seguido de ésta. Si el adjudicatario dejare de hacer estas justificaciones, dentro de los diez días siguientes al de la adjudicación, se le apremiará por la vía de la falsa subasta, como se dirá después, sin perjuicio de las demás vías de derecho.*

36) Del examen de la sentencia impugnada, se advierte que 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. Conforme resulta 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.

37) Conviene destacar que en materia de expropiación forzosa por la vía del procedimiento especial que ocupa nuestra atención, la casación es la única vía de derecho habilitada para impugnar la sentencia que intervenga. Se trata de un mecanismo procesal instituido en función del carácter de celeridad del proceso, en tanto que remedio procesal idóneo y útil a fin de tutelar los derechos de los instanciados, en consonancia con el

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

principio de economía procesal y el plazo razonable como corolario de la predictibilidad y certeza del derecho.

38) Es preciso retener que el proceso de ejecución inmobiliaria se compone de una sucesión de actos que deben intervenir en el orden y plazos previstos a pena de nulidad, según la legislación que regula cada materia, los cuales como denominador común culminan con la sentencia de adjudicación y con ella cesa la posibilidad de demandar incidentalmente en ocasión del procedimiento de embargo inmobiliario.

39) El régimen de las demandas incidentales propias de cada proceso se encuentra estrictamente reguladas para que se realicen en el tiempo oportuno. Se trata de vías de derecho que tienen autonomía procesal de manera que los argumentos que justificarían una demanda incidental en nulidad del procedimiento ejecutorio en cuestión, en modo alguno pueden plantearse como causa de casación, salvo que quien interpone el recurso establezca que fue irregularmente encausado o que simplemente no lo llamaron al proceso de expropiación, lo cual estaría vinculado a una violación al derecho de defensa como lo relativo a una situación de orden público o alguna otra vulneración en que se haya incurrido y que proceda valorarla como aspecto de puro derecho en sede de casación. Bajo ese rigor es posible su valoración por primera vez en ocasión del recurso de casación.

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

40) En cuanto a la situación procesal invocada por la parte recurrente en el sentido de que el pliego de condiciones contiene múltiples irregularidades, como haber sido redactado para un tribunal distinto, carecer del estado jurídico del inmueble, incluir referencias erróneas a fechas y registros y no estar debidamente firmado ni fechado. De la sentencia impugnada se advierte que el tribunal del embargo valoró las demandas incidentales incoadas y los incidentes que fueron planteados en la audiencia de la subasta, procediendo posteriormente a su rechazo, lo que permite retener que los embargados ejercieron la prerrogativa de impugnar el proceso.

41) Conforme se concibe en la materia que nos ocupa no es posible denunciar en casación medios que fueron planteados en el curso del proceso de expropiación como contestaciones incidentales, o que estando en condiciones de haber realizado tampoco lo haya planteado. Cabe destacar que las demandas incidentales se rigen por un estatuto procesal propio, diferente al aplicable para la expropiación.

42) En consonancia con lo expuesto, en cuanto al aspecto del medio de casación invocado se advierte fehacientemente que los argumentos planteados comportan cuestiones propias de las vías incidentales contra el procedimiento de embargo inmobiliario, por lo que debieron ser impulsados por ante el tribunal de la subasta en la forma que establece el artículo 168 de la Ley núm. 189-11, en el entendido de que los actos del proceso tuvieron

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

lugar en estrictas observancias de la regulación normativa correspondiente, lo cual implica que la parte embargada estuvo en condiciones desde el punto de vista procesal para cuestionarlo. En esas atenciones procede desestimar el aspecto del medio de casación objeto de examen.

43) De igual forma sostiene la parte recurrente que la sentencia impugnada contiene incongruencias en el fallo, ya que se aparta de los pedimentos presentados, en vista de que el tribunal falló distinto a lo planteado en la solicitud incidental, puesto que lo propuesto no fue tendente a atacar el pliego de condiciones. En ese sentido, destacamos que la parte perseguida -hoy recurrente- propusieron ante el juez del embargo lo siguiente: "*que por todas las violaciones de los derechos fundamentales y las normas del debido proceso contenidas en el acto indicado: Primero; Declarar nulo los procedimientos de la presente venta en pública subasta perseguida por la razón social denominada Inmobiliaria Rodríguez Hermanos & Compañía S.R.L., representada por* [redacted]*, de generales que consta en el acto 1106/2019 de fecha 28/12/2019, instrumentado por el oficial público* [redacted]*, quien dice ser alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís. por vía de consecuencia declarar nulo la presente venta en pública subasta accionada por la parte persiguiente contra de la parte perseguida por ser violatorio al sagrado derecho de defensa a las normas del debido proceso consagrada en la Constitución Dominicana*".

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

44) En ese orden, se retiene del fallo impugnado que el tribunal *a quo* decidió declarar inadmisible el pedimento bajo la premisa de que no se cumplió con el procedimiento establecido en el artículo 168[5] de la ley 189-11.

45) El referido texto legal 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 constituye un incidente del embargo y en principio, lo cual ilustra y concibe una noción de incidente de manera concreta, evento que 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[6].

46) Si bien, la parte hoy recurrente fundamentó su pedimento incidental de nulidad del procedimiento de la venta en pública subasta en la alegada violación al derecho de

[5] Cualquier contestación, medios de nulidad, de forma o de fondo, contra el procedimiento de embargo que surja en el curso del mismo y que produzca algún efecto respecto del mismo, constituirá un verdadero incidente del embargo y deberá regirse según la presente ley. Tendrán calidad para interponer demandas incidentales, las personas señaladas con aptitud para solicitar reparos al pliego de condiciones. La demanda se interpondrá por acto de abogado a abogado y, además de las formalidades propias de los emplazamientos, deberá contener, a pena de nulidad, lo siguiente: a) Llamamiento a audiencia en un plazo no menor de tres (3) días, ni mayor de cinco (5) días, contados a partir de la notificación de la demanda. b) Indicación del tribunal apoderado, que deberá ser el mismo encargado para la venta del inmueble. c) Los medios y las conclusiones. d) Comunicación de documentos en caso de que los hubiere.
[6] Sentencia núm. 42, de 30 de junio de 2021, B. J. 1327.

defensa y a las normas del debido proceso, del análisis de la sentencia impugnada y del memorial de casación no se desprende con claridad en qué consistió tal violación, aunado al hecho de que el referido acto núm. 1106/2019, que sustenta su reclamo, no fue aportado en sede de casación, lo que impide a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, verificar si el tribunal *a quo* falló en contradicción con lo solicitado, por lo que se desestima tal alegato.

47) La parte recurrente continúa argumentando que la decisión impugnada, en el apartado correspondiente a las pruebas aportadas, se limita a una mención genérica de los documentos procesales, sin detallar ni valorar ninguna prueba, careciendo así de los elementos probatorios que la sustentan.

48) En concordancia con lo narrado, cabe destacar que todo procedimiento de embargo inmobiliario ostenta un carácter de orden público en cuanto a la obligación del acreedor de acudir a dicho proceso para ejecutar los bienes inmuebles de su deudor y de desarrollarlo mediante las actuaciones procesales establecidas en la ley aplicable, no obstante, también comporta una dimensión privada debido a que su objeto es la satisfacción de un crédito reconocido a favor de un particular y porque en él se enfrentan los intereses y derechos subjetivos del persiguiente, el embargado y cualquier otra persona con calidad para intervenir y, en esa virtud, esta jurisdicción sostiene el criterio

de que el juez del embargo cumple un rol pasivo y neutral, cuya participación se limita a la supervisión de los eventos procesales requeridos por la ley —sobre todo en aras de garantizar el respeto al debido proceso—[7], pero no puede iniciar o impulsar oficiosamente actuaciones en defensa de los intereses subjetivos de las partes debido a que en esta materia rige el principio de justicia rogada, por lo que es evidente que la parte embargada y toda parte interesada que ha sido puesta en causa en el embargo inmobiliario tiene la obligación de plantear al juez apoderado todas las contestaciones de su interés con relación a la ejecución conforme a las normas que rigen la materia[8].

49) En virtud de lo anteriormente citado, el rol del juez del embargo inmobiliario se limita a la de supervisión y validación de la correcta ejecución de los actos procesales, su enfoque se encuentra en que el procedimiento se ajuste a la norma aplicable, y no en la evidencia material que respalde el embargo, sino en garantizar la efectividad de una eventual sentencia. Dado que la validación del embargo se centra en la correcta aplicación del procedimiento, no corresponde realizar un análisis de las pruebas; y si bien la sentencia impugnada hace mención de "Pruebas aportadas" en relación a la documentación depositada, este aspecto no constituye motivo para la casación del fallo, por lo que se desestima tal argumento.

[7] Énfasis de la sala.
[8] SCJ-PS-23-2635, de fecha 27 de noviembre de 2023, B. J. 1356.

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

50) De igual forma, sostiene la parte recurrente que el fallo impugnado, en lo referente al pliego de condiciones, no lo transcribió textualmente, sino que dejó espacios en blanco e insertó las hojas del pliego en la sentencia.

51) El artículo 712 del Código de Procedimiento Civil, el cual establece que: *La sentencia de adjudicación será la copia del pliego de condiciones redactado en la forma establecida por el artículo 690, y ordenará al embargado abandonar la posesión de los bienes, tan pronto como se le notificare la sentencia, la cual será ejecutoria contra toda persona que estuviere ocupando a cualquier título que fuere los bienes adjudicados.*

52) Cabe destacar que el pliego de condiciones, denominado en el derecho francés cuaderno de cargas, se constituye en el estatuto suscrito por el acreedor embargante, mediante el cual fija las cargas, cláusulas y condiciones que regirán la venta y adjudicación de los inmuebles embargados, cuya copia del pliego constituirá la sentencia de adjudicación, conforme al artículo antes señalado; que en el procedimiento de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11, debe ser redactado en la forma establecida por el artículo 155 de dicha ley, sin que se haga necesario mayor motivación de parte del tribunal que conoce del procedimiento de embargo[9].

[9] SCJ-PS-24-0829, de 30 de abril de 2024, B. J. 1361.

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

53) Es deber del tribunal del embargo es dejar constancia del contenido del documento por el cual se rige la subasta, pues el pliego de condiciones es el acto de ejecución, por contener los mandamientos que deben ser observados en el procedimiento de expropiación forzosa, y que la ley así lo instituye para que sean observadas, por lo que el espíritu del legislador es que la sentencia se baste a sí misma al incluir en su cuerpo, el contenido del documento que dirige el embargo; presupuesto este que según se deriva de la decisión censurada fue cumplido, ya que, aunque el pliego de condiciones no haya sido transcrito textualmente, su inserción íntegra en la sentencia no constituye una omisión ni una incorrecta reproducción del contenido. De hecho, la inclusión completa del documento puede considerarse una forma válida de garantizar la integridad del pliego, evitando errores de transcripción o interpretaciones erróneas. Además, la falta de una transcripción literal no afecta la validez de la decisión, siempre y cuando los documentos insertados sean completos y pertinentes para el análisis de la cuestión. En tales atenciones procede desestimar el aspecto analizado.

54) Finalmente, contrario a lo alegado por la recurrente, la sentencia impugnada contiene una exposición clara y suficiente de los motivos que la sustentan en respuesta a cada pedimento planteado incidentalmente el día de la venta y la adjudicación misma, en apego a los lineamientos del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

55) Además, cuando se trata de sentencias de adjudicación, tal y como ocurre en el presente caso, donde el tribunal apoderado del embargo se limita a comprobar el cumplimiento de las formalidades establecidas por la ley y a dar constancia del transporte a favor del persiguiente del derecho de propiedad del inmueble subastado, los jueces no tienen que ofrecer motivos particulares sobre otros aspectos, en razón de que la sentencia de adjudicación es la copia del pliego de condiciones redactado en la forma establecida por el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, por lo que el vicio alegado no se advierte en el fallo impugnado, siendo procedente desestimar el aspecto examinado y con él, rechazar el presente recurso de casación.

56) Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas, tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente decisión.

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 en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 8, 9 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

diciembre de 2008, 44 de la Ley núm. 834 de 1978 y 141 del Código de Procedimiento Civil, artículos 149 y siguientes de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana; y 93 de la ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE por extemporáneo el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra las sentencias incidentales núms. 186-2019-SSEN-01542 y 186-2019-SSEN-01543, de fecha 30 de septiembre de 2019 y 186-2019-SSEN-01740, de fecha 3 de diciembre de 2019, dictadas por la dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, por los motivos indicados.

SEGUNDO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia núm. 186-2019-SSEN-01743, dictada por la dictada por la dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, de fecha 3 de diciembre de 2019, por los motivos indicados.

SCJ-PS-25-1091
Exp. núm. [redacted]-RECA-01364
Partes: [redacted] y [redacted] vs. Inmobiliaria Rodríguez Hermanos y Compañía, [redacted]. y Kratos Ventures, Inc.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE/ RECHAZA
Ponente: Mag. [redacted]

TERCERO: CONDENA a la parte recurrente [redacted] y [redacted], al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho del Dr. [redacted] y los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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 secretario que figuran en la estampa.*