SCJ-PS-25-1188
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0579517)
Partes: Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (Abonap) vs Créditos Facas, [redacted].
Materia: Incidental en reparo al pliego de condiciones/ embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por naturaleza de la decisión/ de oficio
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, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, 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 junio 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 Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (Abonap), representada por su administrador [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. [redacted] y la [redacted]. [redacted], de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida Créditos Faca, [redacted]., representada por su gerente [redacted], quien tiene como abogados constituidos y

SCJ-PS-25-1188
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0579517)
Partes: Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (Abonap) vs Créditos Facas, [redacted].
Materia: Incidental en reparo al pliego de condiciones/ embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por naturaleza de la decisión/ de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

apoderados especiales a los Lcdos. [redacted] y [redacted], de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-00919 dictada en fecha 4 de julio de 2024, por la Primera de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: Acoge parcialmente la Demanda Incidental en reparo al pliego de condiciones, interpuesta por la Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos, en contra del señor [redacted] y CRÉDITOS FACAS, [redacted]., instruida mediante instancia recibida en fecha 19/06/2024,y notificada mediante acto No. 325/2024, de fecha 28/06/2024 del ministerial [redacted], Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, en consecuencia, ordena la modificación del pliego de condiciones, en el "ARTÍCULO DÉCIMO" del mismo, para que en adelante se escriba y lea de la siguiente manera:*
>
> *ARTÍCULO DÉCIMO: PAGO DEL PRECIO: El adjudicatario, sea un licitador o el mismo persiguiente, pagará dentro del plazo de la octava franca (8va.), en primer lugar, el valor equivalente al crédito que al día de la adjudicación ostenta el acreedor inscrito en primer rango, cuyo valor no excederá el valor de su acreencia inscrita. Este pago será realizado por el adjudicatario directamente al acreedor en primer rango Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos o su representante legal. Los valores restantes, si los*

SCJ-PS-25-1188
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0579517)
Partes: Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (Abonap) vs Créditos Facas, [redacted].
Materia: Incidental en reparo al pliego de condiciones/ embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por naturaleza de la decisión/ de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

hubiera, serán entregados al persiguiente. En caso de puja ulterior, los pagos se harán al otro día de haberse efectuado la subasta definitiva. El precio será pagado en pesos dominicanos, en cheque certificado o de administración, expedido por una entidad de intermediación financiera (banco) de reconocida solvencia, no obstante aposiciones, contestaciones o cualquier otro incidente. PÁRRAFO I: En caso de no cumplir con las condiciones anteriores, el adjudicatario se considerará falso subastador y no le será expedida copia de la sentencia de adjudicación. PÁRRAFO II: En caso de concurrencia de licitadores válidos, ante la existencia de cualquier remanente de la venta, una vez el persiguiente resultare satisfecho en su crédito, dispondrá de un plazo de ocho (08) días francos, a fin de desinteresar al embargado respecto de cualquier remanente de la venta en pública subasta efectuada.

SEGUNDO: Ordena a la parte persiguiente depositar un Pliego de Condiciones con las modificaciones ordenadas por el Tribunal para que rija la venta, así como realizar las notificaciones del referido depósito a la parte perseguida y al acreedor inscrito. TERCERO: Condena a la parte demandada al pago de las constas del procedimiento, sin distracción. CUARTO: Ordena la ejecución provisional de la presente sentencia no obstante recurso y sin fianza, en virtud de los artículos 730 del código de procedimiento civil y 130.1 de la ley 834 del 15 de julio del 1978.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: a) memorial de casación depositado en fecha 2 de octubre de 2024; b) acto de emplazamiento núm. 346/2024 de fecha 3 de octubre del año 2024, instrumentado

SCJ-PS-25-1188
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0579517)
Partes: Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (Abonap) vs Créditos Facas, [redacted].
Materia: Incidental en reparo al pliego de condiciones/ embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por naturaleza de la decisión/ de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

por el ministerial [redacted], depositado en fecha 4 de octubre de 2024; c) memorial de defensa depositado en fecha 7 de octubre de 2024; d) acto de notificación del memorial de defensa núm. 789/2024 de fecha 8 de octubre del año 2024, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 10 de octubre de 2024.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación de los recursos 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 virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Asociación Bonao de Ahorros y Prestamos (Abonap) y como parte recurrida Créditos Faca, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierten los eventos siguientes: **a)** el actual recurrido inició un procedimiento de

SCJ-PS-25-1188
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0579517)
Partes: Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (Abonap) vs Créditos Facas, [redacted].
Materia: Incidental en reparo al pliego de condiciones/ embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por naturaleza de la decisión/ de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en perjuicio de [redacted], con relación al inmueble identificado como: unidad funcional 4A, identificado como [redacted]96: 4A, matrícula núm. [redacted], del condominio Las Palmas 2, ubicado en Santo Domingo, en donde resultó apoderada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo; **b)** en el curso de dicho procedimiento el hoy recurrente interpuso una demanda incidental en reparo al pliego de condiciones a los fines de que le sea reconocida su inscripción como acreedor en primer rango sobre el inmueble objeto de expropiación, pretensión que fue acogida por el tribunal *a quo*, ordenando la modificación del pliego, mediante la sentencia hoy impugnada en casación.

Sobre los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación

2) Con prelación al examen de los incidentes presentados por la parte recurrida, y los medios de casación planteados por la parte recurrente procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, determine si en el presente recurso de casación se encuentran reunidas las formalidades exigidas legalmente y los presupuestos de admisibilidad sujetos a control oficioso.

SCJ-PS-25-1188
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0579517)
Partes: Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (Abonap) vs Créditos Facas, [redacted].
Materia: Incidental en reparo al pliego de condiciones/ embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por naturaleza de la decisión/ de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

3) De acuerdo con el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, las sentencias que deciden las demandas incidentales en reparo al pliego de condiciones no son susceptibles de ningún recurso. Asimismo, el artículo 156, párrafo II, de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana, en lo relativo a la instancia de reparo y observaciones al pliego de cargas, cláusulas y condiciones, establece que: *La causa se instruirá mediante debates verbales y el juez deberá fallar en la misma audiencia, sin necesidad de motivar su decisión, la cual no será objeto de ningún recurso y será ejecutoria en el acto,* de cuyo texto legal se advierte claramente que las decisiones sobre observaciones y reparos al pliego de condiciones dictadas en el curso de este procedimiento de embargo inmobiliario especial no son susceptibles de ningún recurso.

4) Ha sido juzgado por esta Corte de Casación que en materia de embargo inmobiliario, ya sea ordinario o abreviado, prima el principio de celeridad del procedimiento, lo que se justifica por la situación especial en que se encuentran las partes en causa y, a su vez, supone que en la administración de justicia deben aplicarse las soluciones procesales que sean menos onerosas en lo que concierne a la utilización de tiempo y de recursos, procurando así no imponer la práctica de formalismos innecesarios que retrasen la solución definitiva del apoderamiento. Por lo tanto, en

SCJ-PS-25-1188
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0579517)
Partes: Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (Abonap) vs Créditos Facas, [redacted].
Materia: Incidental en reparo al pliego de condiciones/ embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por naturaleza de la decisión/ de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

esta materia ha sido la intención del legislador evitar que los recursos sean utilizados con fines puramente dilatorios[1].

5) En el caso que nos ocupa, la revisión de la sentencia objeto del presente recurso de casación pone de manifiesto que en la especie se trataba de una demanda incidental en reparo al pliego de condiciones interpuesta por la actual recurrente contra la entidad hoy recurrida mediante la cual perseguía que fuera modificada la cláusula de desinterés previo y el artículo décimo correspondiente al pago del precio a los fines de que este no le fuera pagado directamente a la entidad persiguiente y le fuera reconocida la inscripción como acreedor en primer rango respecto al inmueble objeto de embargo, de lo que se evidencia que en virtud de lo que disponen los artículos 691 del Código de Procedimiento Civil y 156, párrafo II, de la Ley 189-11 precitada, la sentencia impugnada no es susceptible de ningún recurso, incluido el recurso extraordinario de la casación.

6) De manera que, y en virtud de los razonamientos antes expuestos, procede que esta Primera Sala declare de oficio inadmisible el presente recurso de casación, conforme se hará constar en el dispositivo de esta sentencia, por lo que resulta improcedente estatuir sobre las pretensiones incidentales planteadas por la parte recurrida en su

[1] SCJ-PS-23-2192, 31 octubre 2023, B. J. 1355.

memorial de defensa, así como sobre los medios de casación planteados por la parte recurrente, toda vez que al tenor de lo establecido por el artículo 44 de la Ley núm. 834-78, del 15 de julio de 1978, el pronunciamiento de una inadmisibilidad por su propia naturaleza impide el conocimiento del fondo del asunto.

En cuanto a la lealtad procesal

7) La parte recurrida en los ordinales segundo y tercero de su memorial de defensa formula una pretensión tendente a que se condene conjuntamente y de forma solidaria a la parte recurrente y sus abogados, al pago de una multa civil, así como a una indemnización conforme a lo dispuesto en el artículo 56 simultáneamente con el párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

8) La parte recurrida alega en sustento de dicho pedimento que el presente recurso es temerario, de mala fe y notoriamente extemporáneo.

9) La parte recurrente, no obstante haberle sido notificado el memorial de defensa mediante acto marcado con el núm. 789/2024 de fecha 8 de octubre de 2024, del protocolo del ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, no depositó escrito justificativo,

SCJ-PS-25-1188
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0579517)
Partes: Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (Abonap) vs Créditos Facas, [redacted].
Materia: Incidental en reparo al pliego de condiciones/ embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por naturaleza de la decisión/ de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

contestando las pretensiones de la parte recurrida, según lo dispone el artículo 22 párrafo I de la Ley núm. 2-23.

10) Según se deriva de los términos y alcance del artículo 56 de la Ley núm. 2-23: *El recurrente en casación y su abogado constituido, que sucumben en su recurso pueden, en caso de que el recurso sea considerado abusivo, temerario o de mala fe, por ser notoriamente improcedente, inadmisible o dilatorio, a solicitud de parte interesada, ser condenados individual o solidariamente al pago de una multa civil, cuyo monto no puede superar el equivalente a diez salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento del fallo.* Asimismo, el párrafo I indica que: *Al mismo tiempo podrán ser condenados individual y solidariamente al pago de una indemnización a favor de la parte recurrida, que no podrá ser menor al equivalente de diez ni mayor al equivalente de cincuenta salarios mínimos del más alto para el sector privado, vigente al momento del fallo y en ambos casos la decisión condenará al importe ya liquidado.*

11) Cabe destacar que, desde el punto de vista del contenido esencial de la disposición normativa enunciada, la situación procesal susceptible de generar la litigación temeraria, sobre la base de un comportamiento procesal impropio, concierne a la que se suscitara en ocasión del recurso de casación, puesto que, en todo caso, la sanción correspondiente al comportamiento antijurídico exhibido por las partes en otra sede

no se extiende a este ámbito. Es decir, en esta sede únicamente procede valorar en la contestación concernida lo relativo al ejercicio del recurso de casación y el comportamiento desleal que pudiere asumir una de las partes de cara a los rigores que reviste la vía de derecho ejercida.

12) Conviene precisar como cuestión relevante que el régimen jurídico relativo a las figuras denominadas en el ámbito procesal como malicia y temeridad revisten naturaleza diferente, en tanto que la primera consiste en utilizar el proceso en contra de sus fines, obstaculizando su curso, actuando el justiciable de mala fe con el objeto de obtener una sentencia que no le corresponde, demorando su pronunciamiento o, ya dictada, entorpeciendo su cumplimiento, mientras que la segunda consiste en la conducta de quien sabe o debe saber que no tiene motivo para litigar y no obstante lo hace, abusando de la jurisdicción.

13) Conforme lo expuesto precedentemente, aunque el presente recurso de casación fue declarado inadmisible por la sentencia impugnada no ser pasible de las vías recursivas, en modo alguno tal comportamiento permite derivar las circunstancias que requiere el texto legal para la procedencia de lo solicitado por la parte recurrida, en cuanto a la institución de las sanciones propias de la temeridad en ocasión de la

SCJ-PS-25-1188
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0579517)
Partes: Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (Abonap) vs Créditos Facas, [redacted].
Materia: Incidental en reparo al pliego de condiciones/ embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por naturaleza de la decisión/ de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

vía de casación, por lo que procede desestimar la pretensión planteada, lo cual vale deliberación dispositiva.

14) Al tenor del artículo 55, literal 1) de la Ley núm. 2-23 del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando el recurso de casación fuere decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio, como acontece en la especie, en consecuencia, se compensan las costas.

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, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997; y Ley 2-23, del 17 de enero de 2023; artículo 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1976; 156 de la Ley núm. 189-11, artículo 691 del Código de Procedimiento Civil:

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (Abonap), contra la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-00919 dictada en fecha 4 de julio de 2024, por la Primera Sala de la

SCJ-PS-25-1188
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0579517)
Partes: Asociación Bonao de Ahorros y Préstamos (Abonap) vs Créditos Facas, [redacted].
Materia: Incidental en reparo al pliego de condiciones/ embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por naturaleza de la decisión/ de oficio
Ponente: Mag. [redacted]

Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmada por: 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.*