PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
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, regularmente 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 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 Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogado apoderado al Lcdo. [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Como parte recurrida figura el Banco Múltiple BHD León, S. A., representado por [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted] y Álvaro Vilalta Álvarez-Buylla, cuyas generales figuran en el expediente.

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

Contra las sentencias civiles dictadas por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, cuyos dispositivos copiados textualmente dispone lo siguiente:

a. Núm. 538-2021-SSEN-00401, de fecha 18 de agosto de 2021:

***PRIMERO**: DECLARA nulidad la demanda en nulidad de contrato de adenda de constitución de garantía, intentada por la entidad Casa Calin, S.R.L., y sus administradores* [redacted] *y* [redacted]*, por la inexistencia del acto de la demanda que se pretende hacer valer, a tenor de los motivos expuestos en la parte considerativa de esta sentencia; **SEGUNDO:** COMPENSA las costas del proceso pura y simplemente.*

b. Núm. 538-2021-SSEN-00402, de fecha 18 de agosto de 2021:

***PRIMERO**: DECLARA nulidad de la demanda incidental en reducción de embargo por Casa Calin, S.R.L., en contra del Banco BHD León, por la inexistencia del acto de la demanda que se pretende hacer valer, a tenor de los motivos expuestos en la parte considerativa de esta sentencia; **SEGUNDO:** COMPENSA las costas del proceso pura y simplemente.*

c. Núm. 538-2021-SSEN-00403, de fecha 18 de agosto de 2021:

***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*

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

*procedimiento; **SEGUNDO:** Luego de haber terminado el tiempo señalado por el artículo 167 de la Ley 189-11, que cuando no figura licitador alguno por ante este tribunal DECLARA al persiguiente Banco Múltiple BHD León, S.A., adjudicatario del inmueble:* [redacted]*93, con una superficie de 138,245.45 metros cuadrados, ubicado en la calle sin nombre, aproximadamente a 20 kilómetro del camino viejo a Las Tablas y a 700 metros de la* [redacted]*, descrito en el pliego de cargas, límites y estipulaciones redactado al efecto de conformidad con la ley en fecha 16/02/2021, por la suma de siete millones novecientos sesenta y tres mil novecientos quince pesos con 05/100 centavos (RD$7,963,915.05), que constituye el monto de la puja, más los gastos y honorarios previamente aprobados por el Tribunal por la suma de cuatrocientos mil pesos con 00/100 centavos (RD$400,000.00), en perjuicio del embargado; **TERCERO:** De conformidad el artículo 167 de la Ley 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso; ORDENA a la parte embargada Casa Calin, S.R.L.,* [redacted] *y* [redacted]*, así como a toda persona que estuviere ocupando a cualquier título el inmueble adjudicado abandonar la posesión del mismo, tan pronto como le sea notificada la presente sentencia que es ejecutoria provisionalmente y sin fianza, 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) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación de fecha 18 de noviembre de 2021; **b)** el acto núm. 1207/2021 instrumentado en fecha 23 de noviembre de 2021, por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento en casación, depositado en fecha 8 de diciembre de 2021; **c)** el memorial de defensa de fecha 8 de diciembre de 2021; y **d)** acto núm. 1620/2022 instrumentado en fecha 2 de septiembre de

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

2022, por el ministerial [redacted] contentivo de notificación de memorial de defensa, depositado en fecha 20 de septiembre de 2022.

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

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted], y como parte recurrida Banco Múltiple BHD León, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos procesales siguientes: **a)** el Banco Múltiple BHD León, S. A., inició un procedimiento de embargo, en perjuicio de Casa Calín, [redacted]., [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 sendas demandas incidentales por los embargados, esto es, en nulidad de contrato de adenda de constitución de garantía hipotecaria y fianza solidaria y, en reducción de embargo, cuyas acciones incidentales fueron falladas por el tribunal apoderado del embargo, mediante las sentencias civiles núms. 538-2021-SSEN-00401 y

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

538-2021-SSEN-00402, de fecha 18 de agosto de 2021; **c)** respecto al procedimiento de expropiación forzosa, fue dictada la sentencia de adjudicación núm. 538-2021-SSEN-00401, de fecha 18 de agosto de 2021, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, según la cual el tribunal apoderado declaró adjudicatario al licitador, Banco Múltiple BHD León, S. A.., del inmueble embargado; **d)** todas las sentencias descritas fueron impugnadas en casación, mediante el recurso que nos ocupa.

Sobre el recurso de casación interpuesto contra las sentencias incidentales civiles núms. 538-2021-SSEN-00401 y 538-2021-SSEN-00402, de fecha 18 de agosto de 2021.

2) Antes de examinar 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 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*.

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

3) En ese sentido en la especie se trata de un recurso de casación dirigido contra unas decisiones sobre la nulidad de contrato de adenda de constitución de garantía hipotecaria y fianza solidaria y en reducción de embargo, que se asimila a incidentes del proceso, y contra la sentencia de adjudicación 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, a cuyo tenor, el párrafo II del artículo 168, 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 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.

4) 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, 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.*

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

5) Ese criterio se sustenta en el principio de celeridad consagrado en el preámbulo de la Ley núm. 189-11, en cuyo décimo considerando se 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 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*.

6) 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[1].

7) Debido a lo expuesto, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, es del entendido, 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 contra la sentencia de adjudicación como contra las sentencias incidentales del procedimiento, es de quince días,

[1] SCJ, 1.ª Sala, núm. 1042/2020, 26 de agosto de 2020, BJ 1317.

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

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[2].

8) Por consiguiente, al haberse dado lectura a las sentencias incidentales ahora impugnadas en casación en la audiencia de fecha 18 de agosto de 2021, misma fecha en la que fue adjudicado el inmueble, es evidente que el recurso de casación es extemporáneo en cuanto a las decisiones relativas a las demandas incidentales, por haberse interpuesto en fecha 18 de noviembre de 2021, luego de haberse vencido ventajosamente el plazo de 15 días antes señalado, por lo que procede, de oficio, declarar inadmisible el recurso de casación únicamente respecto de las sentencias incidentales núms. 538-2021-SSEN-00401 y 538-2021-SSEN-00402, de fecha 18 de agosto de 2021, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, tal y como se hará constar en la parte dispositiva.

9) No procede hacer mérito sobre el medio de inadmisión sometido por la parte recurrida contra los medios de casación, dado que la inadmisibilidad dispuesta impide el

[2] SCJ, 1.ª Sala, núm. 2068, 30 de noviembre de 2017, BJ 1284.

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

conocimiento del fondo de las argumentaciones que sustentan el recurso en cuanto a las sentencias mencionadas se refiere.

10) En cuanto al recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 538-2021-SSEN-00403, antes descrita, contentivo de sentencia de adjudicación, procede ponderar el medio sometido por la recurrente en dicho recurso, puesto que este sí fue depositado en tiempo hábil, en virtud de que como se lleva dicho, el cómputo del plazo para recurrir en casación de la sentencia de adjudicación se inicia con la notificación de la sentencia y en la especie fue notificada en fecha 3 de noviembre de 2021, mediante acto núm. 946/2021, instrumentado por la ministerial [redacted], alguacil de estrados de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia y la interposición del recurso fue realizado en fecha 18 de noviembre de 2021.

Sobre el recurso de casación interpuesto contra la sentencia civil núm. 538-2021-SSEN-00403, de fecha 18 de agosto de 2021.

11) En su memorial de casación, la parte recurrente invoca como medios de casación: **primero**: violación del artículo 19 de la Ley núm. 140-15, del Notario e instruye el Colegio Dominicano de Notarios; **segundo:** Desnaturalización de los hechos y falta de valoración de la documentación aportada; **tercero:** falta de motivación de las sentencias.

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

12) En un primer aspecto del primer medio de casación la parte recurrente sostiene que el tribunal *a quo* incurrió en una violación del artículo 19 de la Ley 140-15 sobre el Notariado, al admitir un contrato de adenda de constitución de garantía hipotecaria y fianza solidaria que fue notarizado por un notario fuera de su jurisdicción territorial. Argumenta que dicho contrato, suscrito y notarizado por el Dr. [redacted], es nulo, ya que la ley exige que los actos que afecten derechos inmobiliarios sean instrumentados por un notario de la jurisdicción donde se encuentra el inmueble.

13) La parte recurrida defiende la sentencia atacada en cuando al indicado medio, alegando al efecto, que el contrato de garantía hipotecaria que respalda el embargo y la adjudicación al Banco Múltiple BHD León, S.A. no viola la Ley 140-15, ya que: (*i*) es un acto bajo firma privada en el que el notario solo legalizó las firmas, sin instrumentarlo como un acto auténtico; (*ii*) la legalización fue realizada por un notario competente en la jurisdicción donde se firmó el contrato, en el Distrito Nacional; y (*iii*) se trata de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, no de venta, cesión o transferencia de inmueble, por lo que no afecta derechos inmobiliarios. Además, argumenta que, aun si existiera alguna violación al artículo 19 de la Ley 140-15, dicha norma no establece la nulidad como consecuencia automática.

14) 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

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

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 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.

15) En ese sentido, es evidente que la argumentación de la parte recurrente es dirigida a la impugnación de la sentencia incidental relativa a la nulidad de contrato de adenda de constitución de garantía hipotecaria y fianza solidaria, sin embargo, el presente recurso fue declarado inadmisible por extemporáneo, en lo que concierne a dicha decisión. Por consiguiente, en vista de que el fallo ahora analizado lo es la sentencia de adjudicación núm. 538-2021-SSEN-00403, antes descrita, que declaró adjudicatario al Banco Múltiple BHD León, S. A., las motivaciones plasmadas en esta van dirigidas a este propósito y no al fondo de la demanda incidental. Dicho esto, las violaciones alegadas por la recurrente devienen en inoperantes y carecen de pertinencia, lo que justifica el rechazo del aspecto estudiado.

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

16) En el desarrollo de otro aspecto del primer y segundo medios de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, que la sentencia impugnada es violatoria del debido proceso y la tutela judicial efectiva, toda vez que adjudicó los inmuebles embargados mientras aún estaba pendiente de fallo una demanda incidental en nulidad de mandamiento de pago y en reparo y observaciones al pliego de condiciones.

17) La parte recurrida solicita que se rechace el recurso de casación interpuesto, en virtud de que la propia sentencia civil de adjudicación recurrida establece que los incidentes planteados fueron debidamente fallados antes de proceder a la venta en pública subasta del inmueble adjudicado al Banco Múltiple BHD León, S. A., específicamente mediante las sentencias civiles núms. 538-2021-SSEN-00401 y 538-2021-SSEN-00402. En consecuencia, lo alegado por la parte recurrente carece de fundamento, al no haber aportado prueba alguna que demuestre lo contrario.

18) Como regla general, el juez apoderado de un embargo inmobiliario está obligado a decidir todos los incidentes pendientes antes de proceder a la subasta, incluso aquellos que le sean planteados el mismo día de la adjudicación y en esa virtud, esta Sala ha reconocido que el hecho de que se haya dictado una sentencia de adjudicación sin decidir los incidentes pendientes constituye una causa excepcional de nulidad de la decisión.[3]

[3] SCJ-PS-22-2176, 29 de julio de 2022, BJ 1340.

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

19) Esta regla se fundamenta en el principio de saneamiento procesal o de expurgación que rige el procedimiento civil, en virtud del cual el juez tiene la potestad para resolver, *in limine,* todas aquellas cuestiones susceptibles de entorpecer el pronunciamiento sobre el mérito de la causa, o de determinar, en su caso, la inmediata finalización del proceso.

20) En el caso del embargo inmobiliario dicho principio se hace patente por el hecho de que el proceso de ejecución inmobiliaria está compuesto de una sucesión de actos que deben intervenir en el orden y plazos previstos, a pena de nulidad, según la legislación que regulan cada materia y procedimiento de embargo inmobiliario, los cuales culminan con la sentencia de adjudicación y con ella cesa la posibilidad de demandar las nulidades del procedimiento de embargo inmobiliario.[4]

21) Así, el principio de saneamiento procesal impone al juez apoderado de un embargo inmobiliario, en su calidad de supervisor de la regularidad de la ejecución, el deber de verificar, previo a la subasta, que se encuentren reunidos los presupuestos elementales de toda ejecución inmobiliaria, en particular la existencia de un título ejecutorio contra el deudor, que se hayan agotado todas las actuales procesales que establece la ley, así como su regularidad formal, que no existan reparos al pliego de condiciones pendientes y que no existan incidentes pendientes de fallo.

[4] SCJ-PS-22-1316, 29 de abril de 2022, BJ 1337.

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

22) En esa línea de pensamiento, el artículo 729 del Código de Procedimiento Civil dispone que los medios de nulidad contra el procedimiento posterior a la lectura del pliego de condiciones serán fallados, a más tardar el día designado para la adjudicación y, cuando por circunstancias extraordinarias, que el tribunal está obligado a justificar no se hubiere dictado sentencia acerca de los medios de nulidad, el tribunal podrá disponer el aplazamiento de la audiencia de adjudicación hasta por 15 días, con el objeto de dictar dicha sentencia.

23) Cuando se trata del procedimiento especial de la Ley 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, como sucede en la especie, el artículo 168 dispone que: *El tribunal deberá fallar el incidente el día fijado para la venta en pública subasta... **Párrafo III.-** Cuando por razones de fuerza mayor, que el tribunal estará obligado a especificar por auto emitido a tales fines, no se hubiesen fallado las demandas incidentales el día fijado para la venta, se producirá un único aplazamiento a fin de decidirse los incidentes, procediendo el tribunal a fijar la audiencia de adjudicación, a petición de parte o de oficio, en un plazo no mayor de quince (15) días después del día fijado originalmente.*

24) De la lectura integral y minuciosa de la sentencia impugnada se advierte que el tribunal *a quo* hizo constar que *luego de verificado que se ha dado cumplimiento a las disposiciones legales que rige la materia, y haberse dado respuesta a los incidentes planteados por la parte perseguida, se procedió a dar apertura a la venta del inmueble.*

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

25) En el caso de la especie, la parte recurrente ha depositado capturas de correos electrónicos en los que consta que la Secretaría del tribunal *a quo* recibió documentos, así como dos instancias de demandas incidentales: la primera, relativa a la nulidad del mandamiento de pago y a la reparación de daños y perjuicios; la segunda, referente a la nulidad del edicto de venta en pública subasta, junto con sus instancias de fijación de audiencia; y la instancia de fijación de audiencia de la demanda de reparos y observaciones al pliego de condiciones. No obstante, estos documentos, por sí solos, no constituyen pruebas suficientes para acreditar que el juez apoderado del embargo no haya fallado los incidentes invocados por la parte recurrente.

26) Del mismo modo, es importante destacar que la parte recurrente, al alegar que dichos incidentes no fueron decididos, estaba en la mejor posición para obtener y aportar una certificación expedida por la Secretaría del tribunal apoderado del embargo que hiciera constar expresamente la falta de fallo de tales incidentes. Asimismo, si la parte recurrente tenía conocimiento de que los incidentes no habían sido decididos, pudo haber solicitado en la audiencia de venta en pública subasta el sobreseimiento de la misma, en virtud de los principios de saneamiento procesal y tutela judicial efectiva.

27) En consecuencia, al no haberse aportado elementos de prueba concluyentes que demuestren la omisión alegada, carece de fundamento la pretensión de la parte recurrente, razón por la cual procede el rechazo de los medios analizados.

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

28) En relación con el tercer medio de casación, la parte recurrente sostiene que el juez apoderado del embargo no motivó debidamente la sentencia de adjudicación del inmueble, ya que esta se limita a incluir el pliego de condiciones depositado por la parte persiguiente y el dispositivo de la sentencia, sin un desarrollo argumentativo que justifique la decisión.

29) Por su parte, la parte recurrida argumenta que la sentencia de adjudicación no constituye una sentencia en sentido estricto, sino un acto de administración judicial, por lo que no está sujeta a los mismos requisitos de motivación que una sentencia de derecho común. En consecuencia, sostiene que no existe violación a la ley ni vicio alguno en la sentencia recurrida en casación.

30) En lo que respecta a que el juez *a quo* no dio motivos convincentes sobre la regularidad del embargo, de la revisión de la sentencia objetada se verifica que el tribunal *a quo* antes de proceder a la venta en pública subasta valoró todos los actos procesales propios de este proceso de ejecución forzosa especial, estableciendo como un punto no controvertido que cada uno de dichos actos procesales fueron notificados al hoy recurrente y de cuya valoración el referido juzgador determinó que la entidad recurrida cumplió con todas las formalidades requeridas por la ley para este tipo de embargo en los plazos legalmente previstos, afirmaciones de la alzada que se tienen como creídas, en razón de que las sentencias se bastan a sí mismas y sus enunciaciones no pueden ser abatidas por un simple

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

alegato de una de las partes en conflicto.[5] En ese orden, a juicio de esta Primera Sala las motivaciones que expresó el juez *a quo* en el fallo impugnado resultan suficientes para justificar el dispositivo adoptado.

31) Finalmente, de los razonamientos antes indicados esta Primera Sala ha podido comprobar que el tribunal *a quo* al estatuir en el sentido en que lo hizo actuó dentro del ámbito de la legalidad, sin incurrir en los vicios denunciados por la parte recurrente, conteniendo el fallo criticado una exposición completa de los hechos de la causa, conforme lo dispuesto por el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, lo cual ha permitido a esta Primera Sala verificar que en la especie la ley y el derecho han sido correctamente aplicados, por lo que y, en adición a los demás motivos expresados anteriormente, procede desestimar el medio analizado, por infundado, y rechazar el recurso de casación de que se trata.

32) Cuando las partes sucumben parcial o totalmente en sus pretensiones, procede que las costas sean compensadas, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta decisión.

[5] SCJ, 1.ª Sala, núm. 1525/2021, 30 de junio de 2021, BJ 1327.

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones 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, 11, 13, 15, 65, 66, y 70 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 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; artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; 93 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE por extemporáneo el recurso de casación interpuesto por Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted], contra las sentencias núms. 538-2021-SSEN-00401 y 538-2021-SSEN-00402, de fecha 18 de agosto de 2021, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, por los motivos indicados.

SEGUNDO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted], contra la

SCJ-PS-25-1257
Exp. núm. [redacted]-RECA-02551
Partes: Casa Calín, [redacted]., representada por [redacted] y [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario Ley núm. 189-11
Decisión: Inadmisible/Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]

sentencia núm. 538-2021-SSEN-00403 de fecha 18 de agosto de 2021, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, por los motivos indicados.

TERCERO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.*