PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2762
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0289771)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A. y Scada, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo/de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

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 Justiniano Montero Montero, presidente en funciones, [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 **19 de diciembre de 2025**, año 182.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figuran como parte recurrida Banco Múltiple BHD León, S. A. y Scada, [redacted]., las cuales no comparecieron ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia civil núm. 034-2025-SCON-00045, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 15 de enero de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

> *PRIMERO: Observada la regularidad del proceso y transcurrido el tiempo establecido por la ley, declara al licitador, la entidad comercial Scada, S.R.L., constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana,*

SCJ-PS-25-2762
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0289771)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A. y Scada, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo/de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) número [redacted], representada por su abogado, el licenciado [redacted], adjudicataria de los inmuebles descritos como: a) "Unidad F-3, [redacted]56: F-3, del condominio Quinta Don Antonio III, ubicado en el Distrito Nacional, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes de 1.45%, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes de 1.45%, con un porcentaje de participación en la parcela de 1.45% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un sector propio identificado como SP-00-M1-001, del bloque 00, ubicado en el nivel M1, destinado a parqueo, con una superficie de 14.96 metros cuadrados, un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-03-012, del bloque 01, ubicado en el nivel 03, destinado a meseta A/A, con una superficie de 1.32 metros cuadrados; un sector propio identificado como SP-01-03-006, del bloque 01, ubicado en el nivel 03, destinado a apartamento, con una superficie de 52.08 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-03-013, del bloque 01, ubicado en el nivel 03, destinado a balcón, con una superficie de 2.75 metros cuadrados y sobre todas sus mejoras, frutos, inmuebles por destino y otras dependencias; Este inmueble se encuentra [redacted], registrado dicho inmueble a nombre del señor [redacted], según consta en la certificación de registro de determinar matrícula número [redacted]; b) "Unidad funcional C-3, identificada como [redacted]56: C-3, del condominio Quinta Don Antonio III, ubicado en el Distrito Nacional, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes de 1.38%, con un porcentaje de participación en la parcela de 1.38% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un sector propio identificado como SP-00-M2-013, del bloque 00, ubicado en el nivel M2, destinado a parqueo, con una superficie de 11.75 metros cuadrado; un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-03-007, del bloque 01, ubicado en el nivel 03, destinado a meseta A/A, con una superficie de 1.32 metros cuadrados; un sector propio identificado como SP-01-03-003, del bloque 01, ubicado en el nivel 03, destinado a apartamento, con una superficie de 52.08 metros cuadrados, un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-03-006, del bloque 01, ubicado en el nivel 03, destinado a balcón, con una superficie de 2.75

SCJ-PS-25-2762
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0289771)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A. y Scada, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo/de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

metros cuadrados y sobre todas sus mejoras, frutos, inmuebles por destino y demás dependencias, está [redacted] *, registrado dicho inmueble a nombre del señor* [redacted] *, según consta en la certificación de registro de acreedor matrícula número* [redacted] *", por el precio de primera puja, ascendente a la suma nueve millones trescientos diez mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$9,310,000.00), más los gastos y honorarios aprobados por este tribunal, por la suma de seiscientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$600,000.00), a favor de los abogados de la parte persiguiente, licenciados* [redacted] *y* [redacted] *, tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente sentencia; SEGUNDO: Se ordena a los embargados, señores* [redacted] *y* [redacted] *, abandonar la posesión de los inmuebles tan pronto como le sea notificada la presente sentencia, que es ejecutoria provisionalmente y sin fianza contra toda persona que estuviere ocupando a cualquier título el inmueble adjudicado; TERCERO: Comisiona al ministerial* [redacted] *, de estrado de este tribunal para la notificación de la presente sentencia; QUINTO: Declara que conforme al artículo 155 de la Ley número 189-11, del dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil once (2011), para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, esta adjudicación se rige por el pliego de condiciones redactado por el persiguiente, entidad de intermediación financiera Banco Múltiple BHD, S.A., y depositado en la secretaría de este tribunal en fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), el cual se anexa a la presente sentencia y que textualmente expresa: (…).*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A)Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 26 de marzo de 2025; y **b)** el acto de emplazamiento núm. 1918/2025 instrumentado el 1 de

SCJ-PS-25-2762
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0289771)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A. y Scada, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo/de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

agosto de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 6 de agosto de 2025.

B) No procede notificar el presente recurso a la Procuraduría General de la República, ya que no se trata de uno de los casos señalados en el artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023. Además, el asunto se decidirá en cámara de consejo sin celebrar audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de la misma normativa.

C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97, permite que la Sala se integre con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente decisión.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted], y como recurridos Banco Múltiple BHD León, S. A. y Scada, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se retiene lo siguiente: en ocasión del procedimiento de embargo especial regido por la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, iniciado por el Banco Múltiple BHD León, S. A. en perjuicio de Transpepper [redacted], [redacted] y [redacted], los inmuebles

SCJ-PS-25-2762
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0289771)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A. y Scada, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo/de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

objeto del embargo resultaron adjudicados al licitador Scada, [redacted]., mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

Sobre los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación

2) Del contexto del articulo 33 párrafo único de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, se deriva lo siguiente: *En la medida de lo posible, la corte buscará de oficio las condiciones de admisibilidad del recurso y la regularidad de su apoderamiento*. En ese contexto, en orden de prelación, procede que esta Corte de Casación determine si en la especie se encuentran reunidos los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación, cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación de la ley, por tratarse de una situación de puro derecho.

3) Cabe retener que la decisión objeto de este recurso constituye una sentencia de adjudicación, dictada al tenor del procedimiento de embargo inmobiliario regido por la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, la cual fue dictada luego de la entrada en vigor de la Ley núm. 2-23, de Recurso de Casación.

4) En el marco del artículo 14 párrafo V de la citada se concibe lo siguiente: *En materia de embargo inmobiliario, cualquiera que sea el régimen, el plazo para recurrir en casación las sentencias de adjudicación, cuando fuere admisible, así como las sentencias incidentales, será de diez (10) días hábiles a contar de la notificación de la decisión.* Cabe puntualizar que, por

SCJ-PS-25-2762
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0289771)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A. y Scada, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo/de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

días hábiles se entiende aquellos que sean laborables para la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, según el artículo 81 de la misma ley, además en su cómputo se aplican las reglas del plazo franco y de aumento en razón de la distancia, por disposición supletoria del artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil.

5) En nuestro derecho el principio general admitido, que solo una notificación válida de la sentencia hecha a persona o a domicilio hace correr el plazo para la interposición de las vías de recursos. En ese sentido, para verificar el plazo que discurrió desde la notificación de la sentencia ahora impugnada hasta el momento de interponerse el presente recurso, es preciso determinar si la actuación procesal mediante la cual fue notificada la sentencia impugnada cumple con las exigencias requeridas para ser admitido como punto de partida del plazo para la interposición del presente recurso, tomando en cuenta que el acto a través del cual se notifica la sentencia tiene por fin hacerla llegar al conocimiento de su contraparte.[1]

6) Del expediente, se advierte que figura depositado el acto núm. 59/2025 instrumentado el 18 de febrero de 2025, por el ministerial [redacted], alguacil de Estrado de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual Scadal, [redacted]., ahora

[1] SCJ, 1.ª Sala, núm. 164, 24 de marzo de 2021, B. J. 1324.

SCJ-PS-25-2762
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0289771)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A. y Scada, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo/de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

recurrida, notificó la sentencia impugnada al recurrente, [redacted], provincia Santo Domingo, entregada a [redacted], quien dijo ser primo del requerido.

7) Del examen del expediente se advierte que el acto se considera válido, al haber sido realizado en apego a las disposiciones del artículo 68 del Código de Procedimiento Civil. En cuanto al proceso verbal de notificación dirigido a la parte requerida y a la calidad de la persona se deriva que el acto satisface la exigencia del artículo 716 del mismo código, en el sentido de que la sentencia de adjudicación debe ser notificada a la parte embargada o en su domicilio.

8) Tomando en cuenta que la sentencia impugnada fue notificada a la parte recurrente, en fecha 18 de febrero de 2025, se deriva que el plazo para la interposición del presente recurso, de diez (10) hábiles y francos que vencía el viernes 7 de marzo 2025, considerando el aumento de 1 días en razón de la distancia sobre la base de 13,4 kilómetros que media entre el municipio Santo Domingo Este y la sede de la Suprema Corte de Justicia en el Distrito Nacional y a su vez, tomando en cuenta que el día 27 de febrero día de la independencia nacional, no se computa al tratarse de un plazo hábil, y partiendo del hecho de que la secretaria no estaba abierta al público. En esas atenciones al ser depositado el memorial de casación en la secretaría de esta Suprema Corte de Justicia el 26 de marzo de 2025, resulta un evento procesal incontestable que dicho recurso fue ejercido extemporáneamente.

SCJ-PS-25-2762
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0289771)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A. y Scada, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo/de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

9) De conformidad con lo expuesto, procede declarar de oficio su inadmisibilidad del recurso, lo que impide el examen de los medios de casación propuestos por la parte recurrente, toda vez que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la contestación, en este caso, el examen del recurso de casación del que ha sido apoderada esta sala, cónsono con las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

10) En virtud del artículo 55.1 de la Ley núm. 2-23, procede compensar las costas procesales al haber sido decidido el presente recurso por un medio suplido de oficio por la Corte de Casación.

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, los artículos 4, 14 párrafo V, 26, 29 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 44 de la Ley núm. 834 de 1978; y, 1033 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 034-2025-SCON-00045, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera

SCJ-PS-25-2762
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0289771)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A. y Scada, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo/de oficio
Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero

Instancia del Distrito Nacional, en fecha 15 de enero de 2025, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA el pago de las costas procesales.

Firmado: 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.*

REPÚBLICA DOMINICANA
PODER JUDICIAL

Caratula

2[redacted]

Número de solicitud: 2024-R0591447 **Trámite No.:** 2[redacted]01

Fecha y hora del depósito: 21/11/2024 08:41:00 a. m.

Tribunal: Tribunal De Tierras De Jurisdiccion Original De Maria Trinidad Sanchez
Sala: Tribunal De Tierras De Jurisdiccion Original De Maria Trinidad Sanchez

Materia: Inmobiliaria

Asunto: Determinación De Herederos

Objeto: Prueba #2

Partes involucradas

Demandante [redacted]

Inmuebles

Provincia	Municipio	**Designación Catastral:** *Designación Catastral Histórica (DCH) o Designación Unidades de Condominio (DUC) o Designación Posicional (DP) o Designación Temporal (DTC)*
Distrito Nacional	Santo Domingo de Guzmán	DCH: Parcela No.: 37853983, Matrícula No.: 546465416, Solar No.: 8935463, Manzana No.: [redacted]3, Porción: [redacted]54, Unidad Funcional: [redacted], Distrito Catastral No.: 46468

Fecha y hora de generación:
21/11/2024 03:28:00 p. m.

Generado por:
[redacted]
N/D

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SEGUNDA SALA
SALA PENAL

JUECES

Luis Henry Molina Peña
Presidente de la Suprema Corte de Justicia

Nancy Idelsa Salcedo Fernández
Segunda Sustituta del Presidente de la Suprema Corte de Justicia

Francisco Antonio Jerez Mena
Juez Presidente de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia

Fran Euclides Soto Sánchez

María Garabito Ramírez

Yorlin Vásquez Castro