SCJ-PS-26-0102
Exp. núm.: 0496-2025-ECIV-00040 (2025-R0640114)
Partes: [redacted] vs. Banco Agrícola de la República Dominicana
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario especial (Ley 6186) y venta en pública subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión
Ponente: Mag. Miguelina Ureña Núñez

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, quien preside, [redacted] y Miguelina Ureña Núñez, 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 enero de 2026**, año 182° de la Independencia y año 163° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

El recurso de casación ha sido interpuesto por el señor [redacted], a través de su abogado [redacted]. Tiene como parte recurrida al Banco Agrícola de la República Dominicana, representado por su administrador general [redacted], que tiene como abogados a [redacted], [redacted] y [redacted]. Este recurso es en contra la sentencia núm. 0496-2025-SSEN-00037 de fecha 8 de abril de 2025, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San José de Ocoa, cuyo dispositivo es el siguiente:

> "Primero: Declara desierta la presente venta en pública subasta, por no haberse presentado licitadores de conformidad con la ley; en consecuencia,

SCJ-PS-26-0102
Exp. núm.: 0496-2025-ECIV-00040 (2025-R0640114)
Partes: [redacted] vs. Banco Agrícola de la República Dominicana
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario especial (Ley 6186) y venta en pública subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión
Ponente: Mag. Miguelina Ureña Núñez

declara adjudicatario al persiguiente, Banco Agrícola de la República Dominicana, de generales que constan, del inmueble que se describe como: "Designación catastral número [redacted]53, del municipio de Rancho Arriba, con una extensión superficial de 12,646.53 metros cuadrados, amparado en la certificación de registro de acreedor hipotecario matriculado con el número [redacted], propiedad de los señores [redacted]", propiedad del señor [redacted], por el precio de la primera puja ascendente a la suma de RD$24,194,148.67, más el monto aprobado por los gastos del procedimiento por la suma de RD$63,071.10, para un total de RD$24,257,219.77". Segundo: Ordena a la parte perseguida, señores [redacted] y [redacted], así como a cualquier persona que ocupe el inmueble adjudicado, a cualquier título que fuere, abandonar el mismo tan pronto le sea notificada la presente sentencia. Tercero: Declara la ejecutoriedad de la presente sentencia, no obstante, cualquier recurso que se interponga en su contra, por ser de derecho. Cuarto: Comisiona a la ministerial [redacted], alguacil de estrados del Juzgado de Paz del municipio de Rancho Arriba, San José de Ocoa, para notificar la presente sentencia; así como para su ejecución."

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 25 de junio de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 482/2025, instrumentado el 30 de junio de 2025, por el ministerial Alex Jr. [redacted], depositado en fecha 1ro de julio de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 11 de julio de 2025; **d)** el acto de notificación del referido de defensa núm. 473/2025, instrumentado el 15 de julio de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 18 de julio de 2025;

e) el escrito justificativo a réplica a medio de inadmisión, depositado por la parte recurrente de fecha 21 de julio de 2025,

B. Conforme con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 26 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023, fue comunicado el recurso de casación a la Procuradora General de la República. En ese sentido, en fecha 10 de septiembre de 2025, dicha funcionaria depositó el correspondiente dictamen ante esta Suprema Corte de Justicia, donde solicita rechazar el recurso de casación del que estamos apoderados. Por otro lado, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia.

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) El asunto tiene su origen en un procedimiento de embargo inmobiliario. En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida el Banco Agrícola de la República Dominicana.

SCJ-PS-26-0102
Exp. núm.: 0496-2025-ECIV-00040 (2025-R0640114)
Partes: [redacted] vs. Banco Agrícola de la República Dominicana
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario especial (Ley 6186) y venta en pública subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión
Ponente: Mag. Miguelina Ureña Núñez

2) Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se extrae lo siguiente: **a)** el Banco Agrícola de la República Dominicana inició un procedimiento de expropiación forzosa al amparo de la Ley núm. 6186 de Fomento Agrícola, con la finalidad de llevar a la justicia y hacer vender en subasta el inmueble con designación catastral núm. [redacted]53 del municipio de Rancho Arriba, con una superficie de 12,646.53 metros cuadrados, matrícula [redacted], propiedad de [redacted]; **b)** mediante la sentencia ahora impugnada en casación, el tribunal *a quo* declaró adjudicatario del inmueble embargado al Banco Agrícola de la República Dominicana, por el precio de RD$24,194,148.67, más los honorarios de abogados aprobados en la suma de RD$63,071.10.

3) La Ley núm.2-23 instituye el procedimiento para conocer el recurso de casación. En coherencia con su carácter extraordinario es una vía restringida, debido a lo cual somete este recurso a reglas de admisibilidad previa, de una parte, en función de su procedencia; de otra parte, en vigilancia del cumplimiento de las reglas de interposición en cuanto a las formas y los plazos y respecto de los trámites para un correcto apoderamiento casacional; y, también, mediante el examen riguroso del interés casacional. De manera que, antes de conocer los méritos de los medios en que se fundamenta el recurso, la corte de casación tiene la obligación, oficiosa o a petición de parte, de asegurarse de que se cumplan las condiciones de admisibilidad y la regulación de su apoderamiento, como lo

SCJ-PS-26-0102
Exp. núm.: 0496-2025-ECIV-00040 (2025-R0640114)
Partes: [redacted] vs. Banco Agrícola de la República Dominicana
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario especial (Ley 6186) y venta en pública subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión
Ponente: Mag. Miguelina Ureña Núñez

indica el párrafo del artículo 33 de la citada ley de recurso de casación. Igualmente, considerar los incidentes planteados de acuerdo con el orden procesal.

4) En esta sede casacional, la parte recurrida ha planteado la inadmisibilidad del recurso por tardío, lo que se examina en prioridad.

Incidente de inadmisión planteado

5) En su memorial de defensa, el Banco Agrícola dominicano solicita que sea declarado inadmisible este recurso por haber incumplido con el plazo legal para recurrir en casación una sentencia de adjudicación, como lo establecido en el artículo 14 de la Ley núm. 2-23.

6) La parte recurrente se pronunció respecto de dicho incidente y ha solicitado que se rechace, por considerarlo improcedente, mal fundado y carente de base legal. Al efecto, sostiene que se trata de un plazo hábil y franco, a su decir, el cómputo del plazo inició el 9 de junio de 2025 y venció el 25 de junio de 2025, tomando en cuenta que el día 19 del mismo mes se celebró la festividad religiosa de Corpus Christi.

7) Con relación con el punto controvertido, el artículo 14 de la Ley núm. 2-23 dispone que en materia de embargo inmobiliario se cuenta con un plazo de diez días hábiles para recurrir en casación las sentencias de adjudicación, cualquiera que sea el régimen

aplicable y cuando fuere admisible. Ese plazo se computa a partir de la notificación de la decisión impugnada y se aumenta en razón de la distancia de acuerdo con las reglas del derecho común, como al efecto lo prevé el artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil1.

8) En la contestación que nos ocupa, la parte recurrente reconoce que la decisión impugnada le fue notificada en fecha 9 de junio de 2025, mediante el acto núm. 470/2025 del ministerial [redacted]2. Se ha confirmado que el día 19 de junio de 2025 no fue laborable por la celebración religiosa Corpus Christi; también, que entre el edificio que aloja la Suprema Corte de Justicia y el lugar de la notificación de la sentencia (calle Duarte, municipio Rancho Arriba, provincia San José de Ocoa) hay una distancia de 108 kilómetros, lo que implica el aumento de 4 días.

9) En esa línea, en esta casuística, el plazo de 10 días hábiles y francos para el ejercicio del recurso de casación vencía el día 2 de julio de 2025 y el recurso de casación fue depositado el 25 de junio de 2025, por tanto, en tiempo oportuno tomando en cuenta el aumento de

1 "… se aumentará de un día por cada treinta kilómetros de distancia (…) y las fracciones mayores de quince kilómetros aumentarán el término de un día…". Asimismo, de los textos citados se desprende que, si el último día del plazo recae en sábado, domingo o día feriado, al no ser laborables para el depósito correspondiente, el vencimiento se prorrogará hasta el día hábil siguiente.

2 Alguacil de estrado del Juzgado de Paz del municipio de Rancho Arriba, provincia San José de Ocoa.

SCJ-PS-26-0102
Exp. núm.: 0496-2025-ECIV-00040 (2025-R0640114)
Partes: [redacted] vs. Banco Agrícola de la República Dominicana
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario especial (Ley 6186) y venta en pública subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión
Ponente: Mag. Miguelina Ureña Núñez

la distancia y el no computo del día no hábil. De manera que, se rechaza el incidente de inadmisibilidad en base al plazo del recurso; lo que vale decisión sin hacerlo constar en el dispositivo.

Sobre los presupuestos ordinarios de admisibilidad del recurso de casación

10) El presente recurso de casación es sobre una sentencia de adjudicación dictada con ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado, regulado por la Ley núm. 6186, en cuyo contenido no consta que se haya decidido ningún incidente.

11) En cuanto a escenarios como este, se ha juzgado que para impugnar una decisión de adjudicación que ha sido el resultado de un procedimiento de venta en pública subasta por embargo inmobiliario, regido por el procedimiento ordinario establecido en el Código de Procedimiento Civil o por el procedimiento de embargo inmobiliario consagrado en la Ley 6186 de 1963, sobre Fomento Agrícola, su admisibilidad está determinada por la naturaleza de la decisión que adopte el juez del embargo. De manera que, cuando la decisión de adjudicación se limita a reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones, y a hacer constar la transferencia del derecho de propiedad del inmueble subastado en provecho del adjudicatario, sin resolver ninguna controversia o contestación, la decisión no será susceptible de las vías de recursos, sino solo de una acción principal en nulidad. Excepcionalmente, en el estado actual de nuestro derecho solo pueden ser recurridas en casación, sin interesar que resuelvan o no incidentes, las

SCJ-PS-26-0102
Exp. núm.: 0496-2025-ECIV-00040 (2025-R0640114)
Partes: [redacted] vs. Banco Agrícola de la República Dominicana
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario especial (Ley 6186) y venta en pública subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión
Ponente: Mag. Miguelina Ureña Núñez

sentencias de adjudicación dictadas conforme al procedimiento regulado por la Ley núm. 189 de 2011 —también llamado abreviado—, pues así lo dispone su art. 167 al prohibir acción principal en nulidad en su contra[3].

12) En igual sentido, el Tribunal Constitucional ha refrendado que la sentencia de adjudicación que no resuelve ninguna cuestión litigiosa, no constituye una verdadera sentencia, sino un acto de administración judicial que se contrae a dar constancia de la transferencia de propiedad realizada como consecuencia del procedimiento de embargo inmobiliario, por lo que no es susceptible de ninguna de las vías de recurso, ordinarias ni extraordinarias, sino que solo es impugnable por la acción principal en nulidad[4].

13) Particularmente, cuando la decisión de adjudicación es resultado de un embargo a la luz de la Ley núm. 6186, de fecha 12 de febrero de 1963, sobre Fomento Agrícola, por aplicación extensiva del artículo 148 de la referida norma, no es susceptible de ser impugnada por la vía de la apelación, puesto que la vía procesalmente correcta es la acción directa en nulidad; con la salvedad en que la sentencia de adjudicación se pronuncie sobre la validez del embargo, en cuyo caso será susceptible del recurso extraordinario de la casación[5].

[3] SCJ-PS-24-1323, 28 de julio de 2024, B. J. 1364.
[4] TC/0060/12, 2 noviembre 2012.
[5] SCJ-PS-25-1985, 30 de septiembre de 2024, B. J. 1378.

SCJ-PS-26-0102
Exp. núm.: 0496-2025-ECIV-00040 (2025-R0640114)
Partes: [redacted] vs. Banco Agrícola de la República Dominicana
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario especial (Ley 6186) y venta en pública subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión
Ponente: Mag. Miguelina Ureña Núñez

14) Debido a lo expuesto, se ha comprobado que la sentencia de adjudicación inmobiliaria impugnada, objeto de este recurso de casación, no se estatuyó sobre incidentes o contestación alguna formulada el día de la subasta, sino que se limitó a reproducir el pliego de condiciones que rigió la venta judicial, por consiguiente, no es susceptible del recurso extraordinario de casación, por lo que la contestación que nos ocupa deviene en inadmisible, sin necesidad de examinar las quejas que contra ella ha realizado la parte recurrente, en aplicación del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

15) De conformidad con el numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, cuando el recurso es decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio por la Corte de Casación, como ocurre en el presente caso, las costas del proceso pueden ser compensadas, como en efecto se compensan.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, que crea la Ley Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de 10 de julio de 1997; y los artículos 4, 6, 7, 8, 10, 14, 26, 29, 30, 33, 39, 41 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

SCJ-PS-26-0102
Exp. núm.: 0496-2025-ECIV-00040 (2025-R0640114)
Partes: [redacted] vs. Banco Agrícola de la República Dominicana
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario especial (Ley 6186) y venta en pública subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión
Ponente: Mag. Miguelina Ureña Núñez

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 0496-2025-SSEN-00037 de fecha 8 de abril de 2025, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San José de Ocoa, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales de casación.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [redacted] y Miguelina Ureña Núñez.

[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.