PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-0156
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0529467)
Partes: Constructora Encarnación & Asociados, [redacted]. vs. El Naranjal Inversiones y Financiamientos, [redacted].
Materia: Embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo.
Ponente: [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 [redacted], presidente en funciones, [redacted] y Edysón Alarcón, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **26 de febrero de 2026**, año 182.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por la Constructora Encarnación & Asociados, [redacted]., representada por [redacted], la cual tiene como abogado al Lcdo. Lixander [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida El Naranjal Inversiones y Financiamientos, [redacted]., representada por [redacted], la cual tiene como abogado al Lcdo. [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 035-2025-SSEN-00023, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 22 de enero de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-0156
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0529467)
Partes: Constructora Encarnación & Asociados, [redacted]. vs. El Naranjal Inversiones y Financiamientos, [redacted].
Materia: Embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo.
Ponente: [redacted]

> *PRIMERO: DECLARA adjudicatario a la parte persiguiente, entidad Naranjal Inversiones y Financiamientos S.R.L., del inmueble identificado como: [redacted]35, que tiene una superficie de 1,721.46. metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, amparado por el certificado de títulos matricula número [redacted], en perjuicio de la entidad Constructora Encarnación & Asociados, S.R.L., por la suma de un millón setecientos mil dólares estadounidenses (USD$1,700,000.00), por concepto de precio de primera puja, sin gastos ni horarios; SEGUNDO: ORDENA a la parte embargada o cualquier persona que a cualquier título se encontrare ocupando el inmueble embargado desocuparlo, so pena de ser desalojado 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, en virtud de las disposiciones del artículo 167 de la Ley 189-11, advirtiendo a la parte adjudicataria que para ejecutar la presente sentencia deberá obtener el auxilio de la fuerza pública.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación de fecha 28 de mayo de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 355/2025, de fecha 2 de junio de 2025, depositado el 5 de junio de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 10 de junio de 2025; **d)** el acto de notificación del indicado memorial de defensa núm. 571/2025, de fecha 13 de junio de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado el 13 de junio 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

SCJ-PS-26-0156
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0529467)
Partes: Constructora Encarnación & Asociados, [redacted]. vs. El Naranjal Inversiones y Financiamientos, [redacted].
Materia: Embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo.
Ponente: [redacted]

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 por 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 figura como recurrente, Constructora Encarnación & Asociados, [redacted]. y como recurrida El Naranjal Inversiones y Financiamientos, [redacted].; del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica que El Naranjal Inversiones y Financiamientos, [redacted]., inició un procedimiento de embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, en perjuicio de la actual recurrente y que en ocasión de ese procedimiento el juez apoderado lo declaró adjudicatario del inmueble embargado al tenor de la sentencia ahora impugnada en casación.

Sobre las condiciones de admisibilidad del recurso de casación

2) La parte recurrida, El Naranjal Inversiones y Financiamientos, [redacted]., concluye en su memorial de defensa solicitando que sea declarado inadmisible el presente recurso de

SCJ-PS-26-0156
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0529467)
Partes: Constructora Encarnación & Asociados, [redacted]. vs. El Naranjal Inversiones y Financiamientos, [redacted].
Materia: Embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo.
Ponente: [redacted]

casación debido a que fue interpuesto luego de haberse vencido el plazo de 10 días hábiles establecido en el artículo 14 de la Ley 2-23.

3) La parte recurrente, no obstante haberle sido notificado el indicado memorial de defensa, al tenor del acto núm. 571/2025, instrumentado el 13 de junio de 2025, por el ministerial [redacted], no depositó escrito justificativo contestando las pretensiones de la parte recurrida, según lo dispone el artículo 22, párrafo I de la Ley núm. 2-23.

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

5) Al respecto, el artículo 14 de la mencionada norma legal dispone que: "*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*". Se entiende por días hábiles aquellos que sean laborables para la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, según el artículo 81 de la misma ley y que 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.

SCJ-PS-26-0156
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0529467)
Partes: Constructora Encarnación & Asociados, [redacted]. vs. El Naranjal Inversiones y Financiamientos, [redacted].
Materia: Embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo.
Ponente: [redacted]

6) Es un 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 admitida 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].

7) En ese sentido, figura depositado el acto núm. 851/2025, instrumentado el 30 de abril de 2025, por [redacted], de estrado de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual la parte recurrida notificó la sentencia impugnada a la Constructora Encarnación & Asociados, [redacted]., trasladándose a su domicilio establecido en la avenida 27 de febrero núm. 363, sector [redacted], de esta ciudad, donde habló con [redacted], quien dijo ser empleada de la recurrente. Esta actuación procesal no ha sido cuestionada por la parte recurrente, por tanto, puede tenerse como válida a fin de computar el plazo para el ejercicio de la vía recursiva correspondiente.

[1] SCJ, 1era. Sala, núm. 164, 24 de marzo de 2021, [redacted]. 1324.

SCJ-PS-26-0156
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0529467)
Partes: Constructora Encarnación & Asociados, [redacted]. vs. El Naranjal Inversiones y Financiamientos, [redacted].
Materia: Embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo.
Ponente: [redacted]

8) En consecuencia, tomando en cuenta que la sentencia impugnada fue notificada al recurrente en fecha 30 de abril de 2025, el plazo para la interposición del presente recurso, de 10 días hábiles y francos -tomando en cuenta que el 5 de mayo fue no laborable por el feriado correspondiente al Día del Trabajador- expiró el viernes 16 de mayo de 2025. Sin embargo, el recurso se interpuso mediante el depósito realizado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 28 de mayo de 2025, cuando el plazo se encontraba vencido.

9) En virtud de lo expuesto procede acoger el pedimento examinado y declarar inadmisible el presente recurso de casación, por extemporáneo, lo que hace improcedente que esta Sala estatuya respecto de las violaciones que la recurrente le endilga a la sentencia impugnada, ya que conforme al artículo 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978: "*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*"[2].

[2] SCJ-PS-22-2070, 29 de junio de 2022, [redacted]. 1339; SCJ, 1era. Sala, núm. 95, 26 de agosto de 2020, [redacted]. 1317.

SCJ-PS-26-0156
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0529467)
Partes: Constructora Encarnación & Asociados, [redacted]. vs. El Naranjal Inversiones y Financiamientos, [redacted].
Materia: Embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo.
Ponente: [redacted]

10) Procede condenar a la parte sucumbiente al pago de las costas con distracción a favor de los abogados de la parte ganancia en virtud de lo establecido por los artículos 54 de la Ley 2-23 y 130 y 133 del Código de Procedimiento Civil.

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; la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023: artículos 12 y 13 de la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que Habilita y Regula el Uso de Medios Digitales Para los Procesos Judiciales y Procedimientos Administrativos del Poder Judicial.

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por Constructora Encarnación & Asociados, [redacted]. contra la sentencia civil núm. 035-2025-SSEN-00023, dictada el 22 de enero de 2025 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-26-0156
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0529467)
Partes: Constructora Encarnación & Asociados, [redacted]. vs. El Naranjal Inversiones y Financiamientos, [redacted].
Materia: Embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo.
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: CONDENA a la recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. [redacted], abogado de la parte recurrida.

Firmado: [redacted], [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.