PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-0523
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1159057)
Partes: [redacted] vs Compañía Rosagal Inmobiliaria [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento de parte
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, constituida por los magistrados Justiniano Montero Montero, presidente, [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 **31 de marzo de 2026**, año 183° de la Independencia y año 163° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Con ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], a través de su abogado [redacted].

Figura como parte recurrida Compañía Rosagal Inmobiliaria, [redacted]., representada por [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted].

Contra la sentencia civil núm. 037-2023-SSEN-00642 de fecha 26 de julio de 2023, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente:

> "PRIMERO: Declara adjudicatario a la parte persiguiente, entidad Rosagal Inmobiliaria S.R.L., del inmueble siguiente: 1.- inmueble identificado como apartamento No. C-501, quinto piso, con dos niveles

SCJ-PS-26-0523
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1159057)
Partes: [redacted] vs Compañía Rosagal Inmobiliaria [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento de parte
Ponente: Mag. [redacted]

del condominio residencial Angelyn II, matricula No. [redacted], con una superficie de 220.00 metros cuadrados, en la parcela 47-P-refundido, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional, propiedad del señor [redacted]. 2.- inmueble identificado como apartamento No. A-301, tercer piso. Del condominio residencial Angelyn II, matricula No. [redacted], con una superficie de 145.00 metros cuadrados, en la parcela 47-P17-refundido, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional, propiedad del señor [redacted]. 3.-inmueble identificado como apartamento No. C-201 segunda planta, del condominio residencial Angelyn II, matricula No. [redacted], con una superficie de 150.00 metros cuadrados, en la parcela 47-P-17-refundido, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional, propiedad del señor [redacted]", cuyos precios son los siguientes; 1.- Para el inmueble C-501 por la suma de siete millones quinientos setenta y seis mil cuatrocientos treinta y cinco pesos dominicanos punto veinte y cuatro centavos (RD$7,576,435.24), más los gastos ascendentes a quinientos mil pesos dominicanos (RD$500,000.00); 2.- Para el inmueble señalado con el número A-301, por la suma de cinco millones pesos dominicano (RD$5,000,000.00), más los gastos ascendentes a cuatrocientos cuarenta y nueve mil pesos dominicanos (RD$449,000.00) y, el 3.- Para el inmueble C-201 por el monto de cinco millones pesos dominicano (RD$5,000,000.00), más los gastos ascendentes a cuatrocientos cuarenta y nueve mil pesos dominicanos (RD$449,000.00); Por lo que, esta adjudicación arrojó un precio total de diecisiete millones quinientos setenta y seis mil cuatrocientos treinta y cinco (RD$17,576,435.24), más las costas y honorarios liquidadas en la suma del total de un millón trescientos noventa y nueve mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$1,399,000.00); en ocasión del procedimiento de embargo inmobiliario seguido en contra de los señores [redacted], [redacted], [redacted], continuadores jurídicos del finado [redacted], y a la señora Anna

SCJ-PS-26-0523
Exp. núm. 2 (2025-R1159057)
Partes: vs Compañía Rosagal Inmobiliaria .
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento de parte
Ponente: Mag.

> Amparo de Hernández; SEGUNDO: Ordena a la parte embargada, señores , , , continuadores jurídicos del finado , y la señora , o a cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble desalojar el mismo tan pronto le sea notificada la sentencia de adjudicación y la presente sentencia una vez adquiera el carácter de la fuerza ejecutoria por disposición de la Ley para llevar a cabo su ejecución, debiendo el oficial actuante estar acompañado de la fuerza pública, la cual se canalizará según lo dispone los artículos 2 y 7 de la Ley 396-19, que regula el otorgamiento de la fuerza pública para llevar a cabo las medidas conservatorias y ejecutorias.; TERCERO: Comisiona al ministerial , Alguacil Ordinario de esta sala, para la notificación de esta decisión, en atención a las disposiciones del artículo 716 del Código de Procedimiento Civil; CUARTO: Declara la sentencia ejecutoria no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga."

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 29 de octubre de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 1891/2025, instrumentado en fecha 7 de noviembre de 2025, por el ministerial , depositado el 14 de noviembre de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 20 de noviembre de 2025; y **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 628/2025, instrumentado en fecha 26 de noviembre de 2025, por el ministerial depositado el 2 de diciembre de 2025.

B. No procede notificar el presente recurso a la Procuraduría General de la República,

SCJ-PS-26-0523
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1159057)
Partes: [redacted] vs Compañía Rosagal Inmobiliaria [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento de parte
Ponente: Mag. [redacted]

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, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) El asunto tiene su origen en un procedimiento de embargo inmobiliario regulado por la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, cuyo crédito nace en virtud de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito por [redacted] y [redacted], en calidad de deudores y la Compañía Rosagal Inmobiliaria, [redacted]., como acreedora. En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida Compañía Rosagal Inmobiliaria, [redacted].

2) El asunto tuvo el siguiente resultado jurisdiccional: **a)** Mediante la sentencia ahora impugnada en casación, la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional adjudicó los inmuebles embargados a la Compañía Rosagal Inmobiliaria, [redacted]., quien se presentó como licitador, por la suma total de RD$17,576,435.24 y ordenó el desalojo de [redacted],

SCJ-PS-26-0523
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1159057)
Partes: [redacted] vs Compañía Rosagal Inmobiliaria [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento de parte
Ponente: Mag. [redacted]

[redacted], [redacted], continuadores jurídicos del finado [redacted] y [redacted] y de cualquier persona que se encuentre ocupando los inmuebles objetos de dicha vía de ejecución.

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 de asegurarse de que se cumplan las condiciones de admisibilidad y la regulación de su apoderamiento, como lo indica el párrafo del artículo 33 de la citada ley de recurso de casación.

Sobre los pedimentos incidentales

4) En su memorial de defensa, la parte recurrida plantea los siguientes pedimentos incidentales: ***i)*** que se declare inadmisible el recurso por haber vencido el plazo para la interposición de este de conformidad al artículo 14 de la ley 2-23; ***ii)*** la inadmisibilidad por haber caducado o vencido el plazo de cinco días, para la notificación del recurso de casación de conformidad al artículo 19 de la Ley 2-23; y ***iii)*** la inadmisibilidad del recurso por la falta de acreditación del interés casacional de conformidad al artículo

SCJ-PS-26-0523
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1159057)
Partes: [redacted] vs Compañía Rosagal Inmobiliaria [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento de parte
Ponente: Mag. [redacted]

10.3 de Ley 2-23.

5) La parte recurrente no presentó argumentos en defensa de dichos pedimentos incidentales, a pesar de haberle sido notificado el memorial de defensa mediante el acto núm. 628/2025, descrito en parte anterior de la presente decisión.

6) *En lo concerniente a la inadmisibilidad del recurso por haber sido interpuesto fuera del plazo*. Al respecto, conforme a los párrafos I y IV del artículo 14 de la Ley núm.2-23, para recurrir una sentencia dada en materia de embargo inmobiliario se cuenta con un plazo de diez días hábiles que se computa a partir de la notificación de la decisión impugnada, el cual se aumenta en razón de la distancia, según el cómputo de las reglas de derecho común, si la parte notificada reside fuera de la jurisdicción donde se encuentra el asiento de esta Suprema Corte de Justicia.

7) Por dicho mandato legal, el plazo del recurso se computa desde la notificación de la sentencia, para lo cual es determinante que la notificación sea válida, es decir, que se haya hecho a persona o a domicilio, lo que impone su examen[1].

8) En efecto, se encuentra depositado el acto de notificación de la sentencia impugnada correspondiente al núm. 1071/2023, instrumentado en fecha 6 de octubre de 2023 por el ministerial [redacted]. En el consta que fue realizado a requerimiento de Compañía Rosagal Inmobiliaria [redacted]. y notificado a [redacted]aro

[1] SCJ, 1ra. Sala, núm. 164, 24 de marzo de 2021, BJ 1324.

SCJ-PS-26-0523
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1159057)
Partes: [redacted] vs Compañía Rosagal Inmobiliaria [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento de parte
Ponente: Mag. [redacted]

de Hernández, según el traslado realizado [redacted], donde fue recibido por [redacted], quien dijo ser empleado de su requerida. En la sentencia recurrida se constata que ese es el mismo domicilio indicado de la notificada, por tanto, esta actuación ha de tenerse como válida para iniciar el cómputo del plazo previsto para la interposición de este recurso de casación.

9) En consecuencia, debido a que la notificación de la sentencia recurrida data del día 6 de octubre de 2023, el plazo hábil y franco de 10 días para la interposición del presente recurso vencía el 22 de octubre de 2023, sin que se aumente por la distancia. Se verifica que el memorial de casación con el que se interpone este recurso fue depositado en la secretaría de esta Suprema Corte de Justicia en fecha 29 de octubre de 2025; de manera que dicho recurso fue ejercido extemporáneamente, debido a lo cual procede acoger el pedimento de la parte recurrida y declarar inadmisible este recurso de casación, sin necesidad de analizar los medios de casación planteados por la parte recurrente, ni los demás medios de inadmisión de la parte recurrida.

10) Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, en aplicación del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso 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; 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

SCJ-PS-26-0523
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1159057)
Partes: [redacted] vs Compañía Rosagal Inmobiliaria [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por extemporáneo, a pedimento de parte
Ponente: Mag. [redacted]

núm. 156-97, de 10 de julio de 1997; y los artículos 14 párrafo V, 26, 28, 29, 54 y 81 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; 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 [redacted], contra la sentencia civil núm. 037-2023-SSEN-00642 de fecha 26 de julio de 2023, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

SEGUNDO: CONDENA a la recurrente [redacted] al pago de las costas procesales, distrayéndolas a favor del abogado [redacted], quien afirma haberlas avanzando en su mayor parte.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [redacted] y [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.