PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-0925
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1062753)
Partes: Amantis, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario e inscripción hipotecaria (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión
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 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 30 de abril 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 Amantis, [redacted]., representada por su gerente [redacted], la cual tiene como abogado al Lcdo. [redacted].

Figuran como parte recurrida, ***i)*** [redacted], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y al Dr. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente, y ***ii)*** [redacted], quien no compareció ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia civil núm. 034-2025-SCON-00823, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 01 de agosto de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-0925
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1062753)
Partes: Amantis, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario e inscripción hipotecaria (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión
Ponente: [redacted]

"PRIMERO: Acoge la demanda incidental de embargo inmobiliario en cancelación y nulidad de inscripción hipotecaria que nos ocupa, interpuesta por el señor [redacted], en contra del procedimiento de embargo inmobiliario seguido en su perjuicio por la sociedad comercial Amantis, S.R.L., y, en consecuencia: A. Declara la nulidad del acto número 804/2022, de fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial [redacted], de Estrados del Tribunal Superior Administrativo, contentivo del mandamiento de pago que dio inicio al procedimiento de embargo inmobiliario seguido por la sociedad comercial Amantis, S.R.L., en perjuicio del señor [redacted]; consecuentemente, declara la nulidad del referido procedimiento de embargo inmobiliario, seguido por la sociedad comercial Amantis, S.R.L., en perjuicio del señor [redacted]; B. Ordena la radiación del procedimiento de embargo inmobiliario antes descrito, seguido por la sociedad comercial Amantis, S.R.L., en perjuicio del señor [redacted], contenido en el acto número 804/2022, de fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Juan Cárdenes Jiménez, de Estrados del Tribunal Superior Administrativo, ejecutado sobre el inmueble descrito como: "Unidad Funcional 1501, identificado como [redacted]20:1501, Matricula No. [redacted], del Condominio Torre Da Silva 4, ubicado en el Distrito Nacional, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes de 6%, con un porcentaje de participación en la parcela de 6% y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-02-03, del bloque 01, ubicado en el nivel 02, destinado a LOCKER, con una superficie de 3.47 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado como SE-01-01-018, del bloque 01, destinado a parqueo, con una superficie de 16.50 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado como se-01-m1-001, del bloque

SCJ-PS-26-0925
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1062753)
Partes: Amantis, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario e inscripción hipotecaria (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión
Ponente: [redacted]

> 01, ubicado en el nivel m1, destinado a parqueo, con una superficie de 16.50 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado como se-01-01-017, del bloque 01, ubicado en el nivel01, destinado a parqueo, con una superficie de 16.50 metros cuadrados; un sector común de uso exclusivo identificado como se-01-15-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 15, destinado a meseta/aa, con una superficie de 7.29 metros cuadrados; un sector propio identificado como sp-01-05-001, del bloque 01, ubicado en el nivel 15, destinado a apartamento con una superficie de 418,79 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional" por los motivos expuestos en la parte considerativa de esta decisión; C. Declara la cancelación de la hipoteca convencional en segundo rango inscrita en el contrato de fecha once (11) de noviembre del año dos mil dieciséis (2016), sobre el inmueble descrito ut-supra, propiedad del señor [redacted], y, en consecuencia, ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, radiar la inscripción asentada sobre dicho inmueble, ateniendo a los motivos precedentemente indicados. SEGUNDO: Declara esta sentencia ejecutoria, sin prestación de fianza, no obstante, cualquier recurso que se interponga en contra de la misma, en virtud de los motivos anteriormente expuestos. TERCERO: Ordena a la secretaria de este tribunal incorporar una copia de esta decisión en el expediente marcado con el número 2[redacted], contentivo del Procedimiento de Embargo Inmobiliario, seguido por la sociedad comercial Amantis, S.R.L., en perjuicio del señor [redacted]. CUARTO: Comisiona al ministerial [redacted], de Estrado de este tribunal, 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 depositado en fecha 6 de octubre de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 240/2025, instrumentado el 10 de octubre

SCJ-PS-26-0925
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1062753)
Partes: Amantis, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario e inscripción hipotecaria (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión
Ponente: [redacted]

de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 16 de octubre de 2025; c) el memorial de defensa depositado por [redacted] en fecha 20 de octubre de 2025; d) el acto de notificación de memorial de defensa núm. 925/2025, instrumentado en fecha 28 de octubre de 2025 por el ministerial [redacted], depositado el 29 de octubre 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) El asunto refiere a una demanda incidental sometido en el transcurso de un procedimiento de embargo inmobiliario regido por la Ley núm. 189-11. En el presente recurso de casación figura como recurrente Amantis, [redacted]. y como recurridos [redacted] y [redacted].

SCJ-PS-26-0925
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1062753)
Partes: Amantis, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario e inscripción hipotecaria (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión
Ponente: [redacted]

2) Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierten los eventos siguientes:

> **a)** en ocasión del procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por Amantis, S.R.L., contra [redacted] y [redacted], según las previsiones de la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, [redacted] incoó una demanda incidental en nulidad de embargo inmobiliario e inscripción hipotecaria, a raíz de la cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 034-2025-SCON-00823, ahora impugnada en casación.
>
> **b)** Mediante la decisión señalada el tribunal acogió la demanda incidental y declaró la nulidad del mandamiento de pago contenido en el acto núm. 804/2022, de fecha 20 de octubre de 2022, así como de todo el procedimiento de embargo inmobiliario iniciado por Amantis, SRL., ordenó la radiación del embargo sobre el inmueble afectado, dispuso la cancelación de la hipoteca convencional en segundo rango inscrita sobre dicho bien y ordenó al Registro de Títulos proceder a su correspondiente radiación.

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

SCJ-PS-26-0925
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1062753)
Partes: Amantis, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario e inscripción hipotecaria (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión
Ponente: [redacted]

se fundamenta el recurso, la corte de casación tiene la obligación, oficiosa o a interés de parte, 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 la naturaleza de la decisión impugnada

4) Al tenor del artículo 10, párrafo I, de la Ley núm. 2-23, el recurso de casación -en su régimen excepcional de acceso- establece que, en materia laboral y de embargo inmobiliario, respecto de la admisibilidad del recurso de casación en cuanto a la sentencia recurrida, aplican las disposiciones del Código Laboral, Código de Procedimiento Civil y las leyes especiales que la rigen.

5) Conforme la postura jurisprudencial prevaleciente[1], el procedimiento de embargo inmobiliario especial, regido por la Ley núm. 189-11, en cuanto al ejercicio de las vías de impugnación contra las sentencias dictadas a propósito de incidentes se encuentra expresamente regulado por el artículo 168 párrafo II, lo cual implica que se trata de un régimen procesal autónomo tanto para su interposición como para las vías de recursos, combinado con el artículo 151 de la referida ley, el cual delimita que las normas de derecho común ejercen un rol supletorio en la materia que nos ocupa cuando la misma no sea autosuficiente. Por lo tanto, la construcción normativa de dichos textos y su

[1] SCJ, 1.ª Sala, núm. 251, 27 de octubre de 2021, BJ 1331.

SCJ-PS-26-0925
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1062753)
Partes: Amantis, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario e inscripción hipotecaria (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión
Ponente: [redacted]

vinculación con la interpretación sistemática ponen de manifiesto que todas las decisiones que intervengan en ese contexto procesal, que rechazaren los incidentes, deben considerarse como dictadas en única instancia, que tienen como vía procesal habilitada la casación.

6) En el contexto procesal enunciado, que el Tribunal Constitucional estableció la postura de que el artículo 168 de la Ley núm. 189-11, es conforme con el sentido de la Constitución, en cuanto a que la decisión que rechaza una contestación incidental, en la materia que nos ocupa, no tiene habilitada la apelación, según la sentencia núm. TC/0530/15, de fecha 19 de noviembre de 2015.

7) Según el sentido del texto objeto de interpretación y la orientación de la decisión adoptada por el Tribunal Constitucional, según se advierte de la lectura del párrafo II del artículo 168, antes mencionado, dicha disposición legal solo suprime la vía ordinaria de la apelación en los casos donde se rechace la demanda incidental planteada, por lo que una interpretación en contrario nos permite concluir que contra las decisiones que acojan incidentes de embargo permanece habilitado el recurso de apelación. En esas atenciones, cuando una sentencia es apelable y se interpone un recurso de casación, se violenta el principio del doble grado de jurisdicción establecido con carácter de orden público en nuestro ordenamiento jurídico, por concernir a un régimen procesal que se encuentra debidamente organizado bajo el esquema del orden público.

SCJ-PS-26-0925
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1062753)
Partes: Amantis, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario e inscripción hipotecaria (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión
Ponente: [redacted]

8) En el caso que nos ocupa se advierte que el tribunal *a quo* acogió la demanda incidental en nulidad de embargo inmobiliario e inscripción hipotecaria, interpuesta por el actual correcurrido [redacted]. En esas atenciones, conforme lo expuesto precedentemente, la sentencia impugnada es susceptible del recurso de apelación, por tanto, el recurso de casación ejercido no cumple con los presupuestos procesales de admisibilidad previstos en el párrafo del artículo 7 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, según el cual la corte de casación decide si la norma jurídica ha sido bien o mal aplicada en los fallos dictados en última o única instancia pronunciados por los tribunales del orden judicial, por lo que, procede declarar inadmisible de oficio el presente recurso de casación.

9) El numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23 dispone que 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; los artículos 7, 10, 26, 29 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación; 151 y 168 de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana; 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.

SCJ-PS-26-0925
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1062753)
Partes: Amantis, [redacted]. vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario e inscripción hipotecaria (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible por la naturaleza de la decisión
Ponente: [redacted]

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por Amantis, [redacted]., contra la sentencia civil núm. 034-2025-SCON-00823 de fecha 1 de aogsto de 2025, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

SEGUNDO: COMPENSA el pago de las costas procesales.

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.*