PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-0987
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0947702)
Partes: [redacted] (fallecida) y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: NULO/CADUCO
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, quien preside, [redacted], [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 **29 de mayo de 2026**, año 183° de la Independencia y año 163° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted] (fallecida) y [redacted], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida la Asociación Cibao de Ahorras y Préstamos, representada por su vicepresidente ejecutivo, [redacted], la cual tiene como abogados a la Dra. [redacted] y los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyas generales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 0195-2025-SCIV-00354, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La

SCJ-PS-26-0987
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0947702)
Partes: [redacted] (fallecida) y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: NULO/CADUCO
Ponente: [redacted]

Romana, en fecha 26 de junio de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

"PRIMERO: Ordena la lectura del pliego de condiciones depositado por el persiguiente, que rige la venta en pública subasta del embargo inmobiliario practicado por la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos en contra de [redacted] y [redacted] y siendo las 04:24 p.m. se declara abierta la venta en pública subasta de los derechos del embargado consistente en el inmueble descrito en el pliego de cargas y condiciones del procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata, el cual se describe a continuación: "El Registro de Títulos de San Pedro de Macorís CERTIFICA: Que sobre el inmueble identificado como [redacted]20, que tiene una superficie de 192.80 metros cuadrados, matricula No. [redacted], ubicado en La Romana, La Romana, propiedad de [redacted], de nacionalidad Estadounidense, mayor de edad, número identificación nacional/ pasaporte 037-68-0192/575556724, soltera y [redacted], de nacionalidad dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No. [redacted], soltera, según consta en el asiento original del certificado de título registrado en el Libro No.251, [redacted]. Asentado en el libro de Registro Complementario No.296, [redacted], con el número 336115901. Inscrito a las 9:40:54 a. m. el 21/mar/2023. Se encuentra registrado el siguiente asiento: No. 336169857. HIPOTECA CONVENCIONAL en Primer rango, a favor de Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, RNC No. 4-02-00186-4, por un monto de RD$6,900,000.00. El derecho tiene su origen en el documento de fecha 07/MAR/2023, Acto bajo firma privada legalizado por el Dr. [redacted], notario público de los del número de La Romana, con matricula No.4691. Este Asiento rectifica y reemplaza el asiento No. 336115900. Inscrito a las 9:40:54 a. m. el 21/mar/2023." SEGUNDO: Transcurridos más de 3

SCJ-PS-26-0987
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0947702)
Partes: [redacted] (fallecida) y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: NULO/CADUCO
Ponente: [redacted]

> minutos de anunciada la subasta, sin que se hayan presentado licitadores, se DECLARA a la parte persiguiente, Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, ADJUDICATARIA del inmueble subastado en perjuicio de [redacted] y [redacted] y descrito en el pliego de condiciones redactado al efecto, depositado en la secretaría de este tribunal en fecha 01/11/2024, de conformidad con la Ley 189-2011, por la suma de siete millones cuatrocientos veintiséis mil siento treinta y tres pesos dominicanos con noventa y tres centavos (RD$7,426,133.93) precio de la primera puja, más los gastos y honorarios, previamente aprobados por este tribunal, por la suma de cuatrocientos setenta mil ciento treinta pesos dominicanos con sesenta y seis centavos (RD$470,130.66). TERCERO: Se ordena a la parte embargada abandonar la posesión del inmueble adjudicado a la parte persiguiente, tan pronto como le sea notificada la presente sentencia, la cual es ejecutoria contra toda persona que estuviere ocupando dicho inmueble, a cualquier título que fuere, de conformidad con las disposiciones del Artículo 167 de la ley 189-11".

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 5 de septiembre de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 990/2025, instrumentado en fecha 10 de septiembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 2 de octubre de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 23 de septiembre de 2025; y, **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 2161/2025, instrumentado en fecha 25 de septiembre de 2025, por el ministerial [redacted]

SCJ-PS-26-0987
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0947702)
Partes: [redacted] (fallecida) y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: NULO/CADUCO
Ponente: [redacted]

Rojas, depositado el 26 de septiembre 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. En ocasión del conocimiento de este recurso de casación, el magistrado [redacted] no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación de esta.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente [redacted] (fallecida) y [redacted] y como parte recurrida la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** en ocasión del procedimiento de expropiación forzosa por la vía del embargo inmobiliario perseguido por la Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos, en perjuicio de [redacted] (fallecida) y [redacted], al tenor de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario y el Fideicomiso en la República Dominicana, fue dictada la sentencia civil

SCJ-PS-26-0987
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0947702)
Partes: [redacted] (fallecida) y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: NULO/CADUCO
Ponente: [redacted]

núm. 0195-2025-SCIV-00354, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, en fecha 26 de junio de 2025, según la cual el inmueble embargado le fue adjudicado al persiguiente, fallo que constituye el objeto de este recurso de casación.

Sobre la nulidad parcial del recurso

2) Ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia y corroborado por el Tribunal Constitucional, que para actuar en justicia es necesario estar dotado de capacidad procesal, que es la aptitud jurídica que debe tener toda persona para ser parte de un proceso como demandante, demandado o interviniente; que solo tienen capacidad procesal las personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, salvo las restricciones y excepciones establecidas por la ley[1].

3) Por regla general, la personalidad de un ser humano surge por el hecho de su nacimiento y se extingue con su muerte, lo que significa que a partir del fallecimiento de una persona física su personalidad desaparece y, por lo tanto, no puede figurar como parte demandante, demandada o interviniente en un litigio. En ese sentido, con

[1] SCJ-PS-25-2461, 28 de noviembre de 2025, Boletín inédito; SCJ-PS-23-1344, 30 de junio de 2023, B. J. 1351.

SCJ-PS-26-0987
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0947702)
Partes: [redacted] (fallecida) y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: NULO/CADUCO
Ponente: [redacted]

posterioridad al deceso de una persona física cualquier acción legal que le pudiera corresponder, debe ser interpuesta por sus causahabientes, tal como lo señala el artículo 724 del Código Civil que dispone: "Los herederos legítimos se considerarán de pleno derecho poseedores de los bienes, derechos y acciones del difunto, y adquieren la obligación de pagar todas las cargas de la sucesión"[2].

4) La falta de personalidad jurídica deriva automáticamente en una falta de capacidad para actuar, vicio de fondo que afecta la validez de los actos jurídicos, cuya sanción es la nulidad del acto. Esta puede ser evaluada de oficio en aplicación de los artículos 39 y 42 de la Ley núm. 834-78, del 15 de julio de 1978, y son aplicables a todos los actos de procedimiento judiciales o extrajudiciales, instrumentados por las partes o a nombre de estas, por los abogados, alguaciles, entre otros[3].

5) En el presente recurso de casación se advierte que la parte recurrente ha indicado en su memorial que [redacted], correcurrente, falleció, lo cual no fue controvertido por la parte recurrida.

6) En ese escenario, como fue indicado anteriormente, cuando una persona fallece se extingue su personalidad jurídica y, con ello, su capacidad para actuar en justicia, lo

[2] SCJ-PS-23-1344, 30 de junio de 2023, B. J. 1351.

[3] SCJ-PS-25-2461, 28 de noviembre de 2025, Boletín inédito.

SCJ-PS-26-0987
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0947702)
Partes: [redacted] (fallecida) y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: NULO/CADUCO
Ponente: [redacted]

que implica que un recurso de casación interpuesto en nombre de una persona fallecida carece de validez. En consecuencia, procede declarar de oficio, la nulidad del presente recurso de casación respecto a [redacted], tal y como se hará constar en el dispositivo de esta sentencia.

Sobre la caducidad del recurso de casación

7) La Ley núm. 2-23 instituye el procedimiento para conocer el recurso de casación. En coherencia con su carácter extraordinario es una vía restringida, por cuanto 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 examinar si se encuentran reunidos los presupuestos de admisibilidad del recurso, cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación de la ley, por tratarse de una situación de puro derecho.

8) En este recurso se advierte el incumplimiento de un trámite establecido a pena de caducidad, lo que tiene por efecto la ineficacia que conlleve la actuación incumplida.

SCJ-PS-26-0987
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0947702)
Partes: [redacted] (fallecida) y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: NULO/CADUCO
Ponente: [redacted]

9) De conformidad con la Ley núm. 2-23, una vez depositado el memorial de casación, la parte recurrente tiene la obligación de notificar a cada recurrido un acto de emplazamiento, el cual deberá ser notificado en su persona, en su domicilio real o en su domicilio de elección, en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de la fecha de su depósito. El acto de emplazamiento deberá ser depositado, por cualquiera de las partes en la secretaria general de la Suprema Corte de Justicia, dentro de los quince días hábiles a contar de la fecha de la interposición del recurso de casación[4].

10) Por disposición del párrafo II del artículo 20 de dicha ley, pasados los quince días hábiles del depósito del recurso de casación sin que conste el depósito del emplazamiento, "la Corte de Casación estará habilitada para pronunciar la caducidad del recurso, de oficio o a pedimento de parte"; lo cual es independiente de que la parte recurrida haya producido su memorial de defensa en tiempo oportuno. En este sentido se ha pronunciado el Tribunal Constitucional dominicano mediante su sentencia TC/1643/25 de fecha 30 de diciembre de 2025, citamos:

> "10.9. La caducidad implica que un acto o actuación procesal pierde su eficacia o validez debido al transcurso de un plazo sin haberse realizado la gestión correspondiente (Sentencia TC/0437/17, p. 12). En el marco de la Ley núm. 2-23, y para

[4] Artículos 19 y 20 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

SCJ-PS-26-0987
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0947702)
Partes: [redacted] (fallecida) y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: NULO/CADUCO
Ponente: [redacted]

los fines de este caso, la caducidad opera como consecuencia del incumplimiento en el depósito del emplazamiento dentro de los quince (15) días hábiles establecidos, siempre que dicho emplazamiento haya sido efectuado correctamente. Aunque el recurso de casación, por su naturaleza en el ordenamiento jurídico, se caracteriza por un elevado nivel de formalismo, el legislador incorporó el principio *pro actione* —como manifestación de la tutela judicial efectiva— al disponer que, en la medida de lo posible, la corte de casación verificará de oficio las condiciones de admisibilidad y la regularidad del apoderamiento (Ley núm. 2-23, art. 33, párrafo). No obstante, si tales requisitos no se configuran, el recurso no puede ser admitido y, con mayor razón, tampoco puede evitar la sanción de caducidad en ausencia de esas condiciones.

10.10. En ese sentido, dadas las características propias de este recurso extraordinario, el legislador está facultado para establecer requisitos y parámetros destinados a preservar su naturaleza y finalidad, como ocurre con la sanción de caducidad prevista en los artículos 19 y 20 de la Ley núm. 2-23. Del mismo modo, dicha limitación no surge de manera sorpresiva ni arbitraria, sino que deriva de una normativa previamente vigente al momento en que se interpuso el recurso de casación decidido en la sentencia ahora impugnada. Esta ley se presume conocida por sus destinatarios, conforme a los principios constitucionales y legales, lo que implica que la parte recurrente tenía el deber de emplazar al recurrido observando los procedimientos establecidos por la propia ley.

...10.12. La corte *a quo* no lesionó los derechos de la parte recurrente. Conforme con la documentación anexa y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la Ley núm. 2-23, el recurrente en casación tiene la obligación de emplazar válidamente a la parte recurrida en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna y depositar dicho emplazamiento en el plazo de quince (15) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del memorial de casación, a pena de caducidad.

...10.14. Tampoco puede prosperar el argumento de la parte recurrente, en el sentido de que la parte recurrida presentó memorial de defensa. (…) la parte recurrente estaba obligada a aportar ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia constancia del emplazamiento, sin cuya concurrencia no puede reputarse satisfecha la integridad

> del procedimiento ni garantizada una sana administración de justicia, como ocurrió en el caso que nos ocupa".

11) En la presente contestación se advierte que, el memorial de casación que apoderó a esta Primera Sala fue depositado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia el 5 de septiembre de 2025, por lo que el último día hábil para el depósito del acto de emplazamiento notificado a la parte recurrida era el 29 de septiembre de 2025, tomando en cuenta que el 24 de septiembre del indicado año no fue laborable para el Poder Judicial por conmemorarse el día de Nuestra Señora de las Mercedes; por lo tanto, al día 2 de octubre de 2025, fecha en que se depositó el referido acto, el plazo otorgado por la ley se encontraba vencido.

12) De conformidad con lo expuesto, procede pronunciar de oficio la caducidad del presente recurso de casación por el depósito tardío del acto de emplazamiento, al tenor del párrafo II del artículo 20 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, sin que sea necesario referirse a los demás presupuestos procesales o del fondo, dada la naturaleza de lo decidido.

13) Al tenor del artículo 55 numeral 1) de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando el recurso fuere decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio, como acontece en el presente caso.

SCJ-PS-26-0987
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0947702)
Partes: [redacted] (fallecida) y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: NULO/CADUCO
Ponente: [redacted]

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, del 10 de julio de 1997; artículos 19, 20, 26, 29, 55 numeral 1 y 82 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación; 39 y 42 de la Ley núm. 834-78, del 15 de julio de 1978; 12 y 13 de la Ley núm. 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 NULO el recurso de casación interpuesto por [redacted] (fallecida), contra la sentencia civil núm. 0195-2025-SCIV-00354, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, en fecha 26 de junio de 2025, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: DECLARA CADUCO, de oficio, el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 0195-2025-SCIV-00354, enunciada precedentemente, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-26-0987
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0947702)
Partes: [redacted] (fallecida) y [redacted] vs. Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: NULO/CADUCO
Ponente: [redacted]

TERCERO: COMPENSA el pago de las costas procesales.

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