PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1046
Exp. núm. 1860-2024-ECIV-00655 (2025-R1024061)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de Embargo Inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
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, constituida por los magistrados [redacted], presiente en funciones, [redacted] y [redacted], 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] y [redacted], quien tiene como abogado al Dr. [redacted] y al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figuran como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogada a los Lcdos. [redacted] y [redacted]; y [redacted], quien no ha comparecido ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia civil núm. 1860-2024-SSEN-00552, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en fecha 5 de septiembre de 2024, cuyo dispositivo es el siguiente:

> "Primero: Transcurridos más de 3 minutos de anunciada la subasta sin que se hayan presentado licitadores, se ADJUDICATARIO DECLARA a la parte

SCJ-PS-26-1046
Exp. núm. 1860-2024-ECIV-00655 (2025-R1024061)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de Embargo Inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

> persiguiente, [redacted], 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 de conformidad con la Ley No. 189-2011, en fecha 19/7/2024, el cual se describe a continuación: "/mueble identificado como solar 9, manzana 65-PRO, del Distrito Catastral número l, que tiene una superficie de 252.90 metros cuadrados, matricula número [redacted], [redacted] y sus mejoras consistentes en un edificio de dos niveles, construido de bloques, techado de concreto, piso de cerámica, destinado a hotel, con todas sus dependencias y anexidades, ubicado en la calle Colón número 36, sector El Tamarindo de esta ciudad de Higüey"(sic), por la suma de Doce Millones Doce Mil Pesos con 00/100 (RDS12,012,000.00), precio de la primera puja, más los gastos y honorarios previamente aprobados por este tribunal por la suma de Quinientos Ochenta y Seis Mil Cincuenta Pesos con 00/100 (RDS$586,050.00). Segundo: 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 712 de nuestro Código de Procedimiento Civil (modificado por la Ley No. 764 de 1944), en combinación con el artículo 167 de la Ley 189-11. Tercero: Designa al ministerial [redacted], de estrado de esta jurisdicción, para notificar la presente decisión".

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 25 de septiembre de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 347/2025, instrumentado en fecha 2 de octubre de 2025, del ministerial [redacted], depositado en fecha 14 de octubre de 2025; **c)** el memorial de defensa en fecha 14 de octubre de 2025; **d)** el acto de

SCJ-PS-26-1046
Exp. núm. 1860-2024-ECIV-00655 (2025-R1024061)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de Embargo Inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

notificación del memorial de defensa núm. 516/2025, instrumentado el 17 de octubre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 20 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 7 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 parte recurrente [redacted] y [redacted] y como parte recurrida [redacted] y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: **a**) [redacted] inició un procedimiento de embargo inmobiliario contra la actual recurrida, en virtud de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso, con la finalidad de llevar a la justicia y hacer vender en pública subasta el solar 9, manzana 65-PRO, Distrito Catastral núm. 1, con una superficie de 252.90 metros cuadrados, matrícula núm. [redacted]; **b)** el tribunal *a*

quo, mediante la decisión impugnada en casación, en ausencia de licitadores declaró adjudicatario al embargante del inmueble referido, por el precio de RD$ 12,012,000.00, más los gastos y honorarios de abogado, aprobados en la suma de RD$ 586,050.00.

Sobre la inadmisión parcial respecto de [redacted]

2) El artículo 15 de la ley que rige la materia prevé que tienen legitimación para recurrir: "…Primero: Las partes interesadas que hubieren figurado en el juicio…". En cuanto a esa disposición legal ha sido juzgado, lo que se reafirma en esta ocasión, que la parte interesada para recurrir en casación es aquella que fue parte o estuvo debidamente representada en el juicio impugnado y que tiene interés en la anulación de la decisión criticada en casación, por haber sufrido un perjuicio proveniente de la misma. Dichas condiciones también se aplican de manera analógica y extensiva a aquellos a quienes se persiguen a través de un recurso de casación[1].

3) Conforme se verifica de la sentencia impugnada, quienes figuraron como partes ante el tribunal *a quo* fueron [redacted] (embargante) y [redacted] y [redacted] (embargados).

4) En ese sentido, debido a que [redacted] no participó en el procedimiento de embargo inmobiliario de que se trata, carece de legitimación procesal pasiva para figurar como correcurrida en casación. Por lo tanto, procede declarar inadmisible parcialmente el

[1] SCJ-PS-25-1076, 30 de mayo de 2025, B. J. 1374.

SCJ-PS-26-1046
Exp. núm. 1860-2024-ECIV-00655 (2025-R1024061)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de Embargo Inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

presente recurso respecto de esta empresa, sanción que se suple de forma oficiosa y se plasma en la parte dispositiva.

Incidente

5) La parte recurrida solicita la inadmisión del presente recurso por ser extemporáneo. Se expone en sustento de esto, que la sentencia impugnada fue notificada a los recurrentes mediante acto núm. 729/2024, en fecha 22 de noviembre de 2024 y el memorial de casación fue aportado el 25 de septiembre de 2025.

6) La parte recurrente no se defiende en cuanto a este pedimento, en tanto que no depositó escrito justificativo de conclusiones al tenor del artículo 22 de la Ley núm. 2023, a pesar de que el memorial de defensa le fue depositado oportunamente.

7) La sentencia ahora impugnada declara la adjudicación de un inmueble como conclusión de un procedimiento de embargo inmobiliario iniciado en virtud de la Ley núm. 189-11, recurrible en casación en un plazo[2] de diez días a contar de la notificación.

8) La notificación de la sentencia de adjudicación fue realizada en fecha 22 de noviembre de 2024, mediante el acto núm. 729/2024, instrumentado por el ministerial [redacted], de estrado de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial La Altagracia. Esta actuación procesal fue regularmente

[2] Artículo 14, párrafo V, de la Ley núm. 2-23: "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".

SCJ-PS-26-1046
Exp. núm. 1860-2024-ECIV-00655 (2025-R1024061)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de Embargo Inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

instrumentada, en tanto que, según proceso verbal levantado por el referido curial, ha sido dejada en la persona del correcurrente [redacted], con quien le fue dejada una copia a [redacted], con traslado a la [redacted], resulta esta fecha el punto de partida para el cómputo del plazo en que debió ser interpuesto el presente recurso de casación, en virtud del párrafo III del artículo 14[3] de la Ley núm. 2-23.

9) De manera que, de la interpretación del artículo 14, párrafo V de la Ley núm. 2-2023, se comprende que lo pretendido es que este procedimiento de ejecución forzosa sea llevado de forma más expedita y que se corresponda con una noción de aceptabilidad razonable basada en el principio de economía procesal, como corolario de una justicia predictible en el tiempo y en la certeza del derecho[4];

10) Al confrontar la fecha en que le fue notificada la sentencia a los recurrentes, 22 de noviembre de 2024, con la de interposición del presente recurso, 25 de septiembre de 2025, se verifica que es extemporáneo, en tanto que el último día hábil para recurrir fue el 9 de diciembre de 2024. En ese sentido, procede acoger el incidente propuesto y declarar inadmisible el recurso como consta en el dispositivo.

11) En su párrafo el artículo 54 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación señala que:

[3] La notificación de la sentencia impugnada hace correr el plazo para recurrir en casación, tanto contra la parte notificada como contra la parte que hace la notificación.
[4] SCJ-PS-24-0186, 31 enero de 2024, B. J. 1358.

"Toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales". En ese sentido, al haber sucumbido la parte recurrente procede condenarla al pago de las costas, a favor de los abogados de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado.

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, 19, 20, 21, 26, 29, 30, 33, 39, 41, 54 y 56 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; 168 de la Ley núm. 189-11; 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 LA INADMISIÓN PARCIAL del presente recurso de casación por falta de legitimación procesal pasiva de [redacted] por las consideraciones desarrolladas.

SEGUNDO: DECLARA INADMISIBLE por extemporáneo el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted] contra la sentencia civil núm. 1860-2024-SSEN-00552, dictada por la Segunda Sala de la Cámara

SCJ-PS-26-1046
Exp. núm. 1860-2024-ECIV-00655 (2025-R1024061)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de Embargo Inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en fecha 5 de septiembre de 2024, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas, con distracción a favor de los Lcdos. [redacted] y [redacted], quienes afirman que las avanzaron en su totalidad.

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 el secretario que figuran en la estampa.*