PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1139
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1172380)
Partes: [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
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 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], quien tiene como abogado a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted]., coyas generales constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 551-2025-SSEN-00484, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 21 de julio de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-1139
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1172380)
Partes: [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

> PRIMERO: En vista de haber transcurrido los tres (3) minutos establecidos en el artículo 706 del Código de Procedimiento Civil, y de no haberse presentado ningún licitador a la audiencia de venta en pública subasta, declara adjudicatario al persiguiente, Banco Popular Dominicano, S.A., Banco Múltiple del siguiente inmueble: "Sobre la unidad funcional 12-101, identificado como [redacted]65: 12-101, matrícula No. [redacted]1, del condominio residencial Monumental M-G, ubicado en Santo Domingo, con un porcentaje de participación sobre las áreas comunes de 0.409%, con un porcentaje de participación en la parcela de 0409% y 0 voto (s) en la asamblea de condóminos, conformada por un sector común de uso exclusivo identificado como SE-12-01-001, del bloque 12, ubicado en el nivel 01, destinado a patio, con una superficie de 3.24 metros cuadrados; un sector propio identificado como SP-12-01-101, del bloque 12, ubicado en el nivel 01, destinado a apartamento, con una superficie de 62.56 metros cuadrados", por la suma de tres millones ciento cuarenta y cinco mil pesos dominicanos (RD$3,145,000.00), precio fijado para la primera puja, más el monto del estado de gastos y honorarios aprobados por el tribunal en la suma de ciento setenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$170,000.00). SEGUNDO: Ordena el desalojo inmediato de la parte embargada, el señor [redacted], del inmueble adjudicado tan pronto le sea notificada esta sentencia, o cualquier tercero que se encuentre ocupando el referido inmueble de manera ilegítima. TERCERO: Comisiona al ministerial [redacted], de estrados de este Tribunal, para la notificación de esta sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 1 de noviembre de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 252-25, instrumentado en fecha 5

SCJ-PS-26-1139
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1172380)
Partes: [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

de noviembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 6 de noviembre de 2025; **c)** el memorial de defensa de fecha 13 de noviembre de 2025; **d)** el acto de notificación del referido memorial de defensa núm. 3770/2025, instrumentado el 15 de noviembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 19 de noviembre 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.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y, como parte recurrida el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: **a**) la entidad bancaria hoy recurrida inició un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado, en virtud de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y del Fideicomiso, contra el ahora recurrente, con la finalidad de llevar a la justicia y hacer vender en pública subasta el inmueble identificado como unidad funcional 12-101, matrícula [redacted]65: 12-101, matrícula [redacted]1, del condominio residencial Monumental M-G, ubicado en Santo Domingo; **b)** el tribunal *a quo*, mediante la decisión impugnada en casación, en ausencia de licitadores declaró adjudicataria a la

SCJ-PS-26-1139
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1172380)
Partes: [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

parte embargante del inmueble referido, por el precio de primera puja, ascendente a RD$ 3,145,000.00, más los gastos y honorarios de abogado, aprobados en la suma de RD$ 170,000.00.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los medios de casación siguientes: **primero**: violación de formas sustanciales del procedimiento de embargo inmobiliario abreviado, artículos 159, 161 de la Ley núm. 189-11, 68, 70, 71 del Código de Procedimiento Civil y 69 de la Constitución ; **segundo**: lesión del derecho de propiedad y la tutela judicial efectiva, artículo 51, 68 y 69 de la Constitución; **tercero**: mora artificial por bloqueo y condicionamiento de pagos, ley 183-02, artículo 42, buena fe de los contratos; **cuarto**: falta de base legal y motivación aparente, Ley 2-23, artículos 7, 8 y 17; **quinto**: violación del principio de especialidad hipotecaria, artículo 2114 del Código Civil; **sexto**: vicio del título y carga probatoria, artículos 5 de la Ley núm. 140-15 y 1315 del Código Civil.

Sobre el interés casacional

3) De conformidad con la Ley núm. 2-23 del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que

SCJ-PS-26-1139
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1172380)
Partes: [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

4) El interés casacional se entiende como la relevancia del asunto desde la perspectiva de las funciones propias de la casación, superando el interés particular del caso para proyectarse en la formación o consolidación de doctrina jurisprudencial. Visto como institución procesal, este reviste un interés casacional objetivo, el que está tasado en el artículo 10.3 de la ley que rige la materia, literales a), b) y c); y, en segundo orden, el interés casacional presunto aplicable a un glosario de casos para los cuales no se requiere la acreditación de presupuesto alguno de admisibilidad previa, y que están señaladas en los numerales 1 y 2, así como en el párrafo II del artículo 10.

5) En concreto, el interés casacional objetivo se configura cuando concurre alguno de los supuestos establecidos en el artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23, a saber: a) en la sentencia se ha resuelto en oposición a la doctrina jurisprudencial de la corte de casación; b) en la sentencia se resuelve acerca de puntos y cuestiones sobre las cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre salas de la corte de casación, y c) en la sentencia se apliquen normas jurídicas sobre las cuales no exista doctrina jurisprudencial de la corte de casación, y esta última justifique la trascendencia de iniciar a crear tal doctrina.

6) De conformidad con lo expuesto, la Ley núm. 2-23 concibe cuáles asuntos deben ser

SCJ-PS-26-1139
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1172380)
Partes: [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

admitidos sin necesidad de acreditar interés casacional, a saber, los recursos de casación interpuestos contra: a) las decisiones señaladas en los numerales 1 y 2 del artículo 10 de dicha ley, y b) las decisiones que hayan inaplicado una norma por considerarla inconstitucional, pues es obligación de la corte de casación juzgar lo relativo a la inconstitucionalidad aun cuando lo principal no fuere susceptible de recurso de casación conforme el párrafo II artículo 10.

7) Conforme lo expuesto, se retiene que para acreditar válidamente el interés casacional el recurrente debe señalar precedentes de las salas de la Suprema Corte de Justicia, salvando la Segunda Sala, por no estar incluida en el ámbito de lo que consagra la ley, en los que se haya abordado expresamente la infracción procesal que denuncie, los que deben ser utilizados como parámetro de contraste para demostrar que la sentencia recurrida se aparta de manera ostensible y contradictoria del criterio fijado por la Suprema Corte de Justicia, configurándose así uno de los supuestos que justifican la admisión del recurso conforme al literal a) del artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23.

8) En lo que respecta a la obtención de los fallos dictados por esta jurisdicción, las Leyes núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, 821-27 sobre Organización Judicial y 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, contienen la forma de publicidad de las decisiones, de cuya interpretación se concluye que el dictado de toda sentencia judicial reviste carácter público, lo que conlleva la existencia de mecanismos formales para su obtención y verificación.

SCJ-PS-26-1139
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1172380)
Partes: [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

9) Con miras a garantizar una publicidad eficaz de los fallos de esta alta corte, el Poder Judicial ha habilitado en su sitio web oficial distintos accesos digitales que permiten la consulta organizada de las decisiones judiciales. A través de los enlaces disponibles, los usuarios pueden acceder tanto a los boletines judiciales en línea, como a las sentencias dictadas por las distintas salas de la Suprema Corte de Justicia, filtradas por fecha, materia y órgano jurisdiccional. Y como último recurso, la Escuela Nacional de la Judicatura ha instaurado una biblioteca en línea, llamada Juristeca, con una extensa base de datos actualizada que contiene los boletines judiciales, jurisprudencias, legislación y doctrina. Estas herramientas sirven para identificar los precedentes relevantes para sustentar adecuadamente sus recursos y acreditar el interés casacional, conforme lo exige la Ley núm. 2-23.

En cuanto al análisis del caso

10) En su memorial, la parte recurrente titula y desarrolla los medios de casación que sustentan el presente recurso, sin realizar argumento alguno con el propósito de acreditar el interés casacional objetivo, como lo exige el artículo 10.3 de la Ley núm. 2-23.

11) A pesar de que en el memorial de casación se realizan alegaciones de violaciones del debido proceso, derecho de defensa, ausencia de motivación y falta de estatuir sobre cuestiones incidentales, esto no resulta suficiente para admitir el recurso de casación prescindiendo del test de interés casacional objetivo, en virtud de las acotaciones que se realizan a continuación:

SCJ-PS-26-1139
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1172380)
Partes: [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

a) No hay evidencia en el expediente que sustenten que durante el curso del embargo fueron incoadas demandas incidentales cuestionando el mandamiento de pago, la denuncia del aviso y citación para la venta, en contraposición con lo que se alega en el primer medio de casación;

b) Contrario a lo que aduce la parte recurrente en el segundo y tercer medios de casación, según se extrae de la sentencia impugnada, las solicitudes de aplazamiento realizadas de manera *in voce* el día de la venta, fueron contestadas por el tribunal *a quo* previo al llamamiento de la venta, siendo respondidas, a saber: la solicitud de aplazamiento para conocer de una demanda en sobreseimiento y fijación de audiencia resultó rechazada porque fue depositada a la nueve y nueve de la mañana; el aplazamiento a fin de que sea regularizado el acto de fijación de audiencia fundamentado en que al ahora recurrente no le fue notificado auto de fijación de audiencia, se rechazó por tratarse de un procedimiento regido por la ley 189-11, la cual no establece que la audiencia de la venta debe ser fijada mediante un auto que se le debe notificar al deudor; el aplazamiento requerido para tomar conocimiento del pliego de condiciones se rechazó debido a que, mediante acto de alguacil se le intimó a la parte perseguida a tomar conocimiento de dicho cuaderno de cargas y gravámenes;

c) La existencia de un ofrecimiento de pago para ponerse al día, es decir, solo para cubrir las cuotas atrasadas —conforme argumenta la parte recurrente en el tercer medio— no era motivo para detener la subasta, puesto que la Ley 189-11, establece causas de aplazamientos limitadas, y prevé en cuanto a esto en el artículo 160, que: "Fuera de los casos previstos en esta ley, no se producirá aplazamiento de la venta en pública subasta, salvo que la solicitud de aplazamiento emane del persiguiente o cuente con la anuencia de este. En este caso, la nueva fecha para la venta será anunciada con al menos cinco (5) días de

> antelación, y cumpliendo para ella con las mismas formalidades requeridas para la publicación del anuncio de la venta en pública subasta".

12) Es importante destacar que la mera invocación de una supuesta vulneración de derechos fundamentales, sin articular dicho alegato en torno al interés casacional ni aportar elementos que evidencien de manera concreta tal violación, no resulta suficiente para admitir el presente recurso.

13) En efecto, la mera denuncia de vulneración de las referidas garantías constitucionales, sin una argumentación jurídicamente cualificada que evidencie la utilidad objetiva de un pronunciamiento en sede casacional, no resulta suficiente para franquear el acceso a esta vía extraordinaria. Admitir lo contrario implicaría vaciar de contenido el filtro casacional y convertir el recurso en una instancia automática y ordinaria de revisión, en abierta contradicción con el espíritu y la finalidad de la ley que rige la materia.

14) En corolario con lo expuesto, se deriva que la parte recurrente no ha satisfecho los rigores procesales, concernientes a la acreditación de los presupuestos que configuran el interés casacional objetivo exigido por la ley. En ese tenor, debido a que bajo el esquema sustentado por la parte recurrente no es posible retener la superación del test de admisibilidad necesario para la valoración del fondo del recurso de casación, procede declararlo inadmisible.

SCJ-PS-26-1139
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1172380)
Partes: [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

En cuanto a la solicitud de fallo directo

15) La parte recurrente solicita que esta corte de casación proceda a casar sin envío la sentencia impugnada y que dicte sentencia directa sobre el fondo. Conviene destacar que, partiendo de que el presente recurso de casación ha sido declarado inadmisible por carecer de acreditación del interés casacional exigido por la norma, desde el punto de vista de la lógica de la ley que regula la materia, no ha lugar a examinar la pretensión formulada.

16) De conformidad con el numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, 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; 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, 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; 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.

SCJ-PS-26-1139
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1172380)
Partes: [redacted] vs. Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de acreditación de interés casacional
Ponente: [redacted]

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra sentencia civil núm. 551-2025-SSEN-00484, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 21 de julio de 2025, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA el pago de las costas del proceso.

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