PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1283
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1259774)
Partes: K. S. Investment, [redacted]. vs Inversiones Framesa, [redacted]. e Inversiones Verzul, [redacted].
Materia: Reparo al pliego de condiciones (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/de oficio
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] 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 30 de junio 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 K. S. Investment, [redacted]., representada por su gerente [redacted], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figuran como parte recurrida Inversiones Framesa, [redacted]. e Inversiones Verzul, [redacted]., representadas por [redacted], quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y Tulia [redacted], cuyos datos figuran en el expediente.

SCJ-PS-26-1283
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1259774)
Partes: K. S. Investment, [redacted]. vs Inversiones Framesa, [redacted]. e Inversiones Verzul, [redacted].
Materia: Reparo al pliego de condiciones (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/de oficio
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 037-2025-SSEN-00866 dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 9 de octubre de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

> Primero: Declara como bueno y válido en cuanto a la forma el presente reparo al pliego de condiciones, incoado por la entidad [redacted]. Investment, S.R.L., en contra de las entidades Inversiones Framesa, S.R.L., e Inversiones Verzul, S.R.L., mediante acto 631/2025, de fecha 6/6/2025, instrumentado por el ministerial [redacted] CH., Alguacil Ordinario del Primer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial del Distrito Nacional; por haber sido incoada conforme a los preceptos legales que rigen la materia. Segundo: Acoge parcialmente la demanda, y en consecuencia ordena que sea suprimido el contenido de los artículos cuarto y quinto del pliego de condiciones, que rezan de la siguiente manera: 'ARTÍCULO-CUARTO: ENTRADA Y GOCE.- El adjudicatario soportará todas las contribuciones, impuestos y cargas de toda naturaleza con que pudieron estar gravados los inmuebles, a contar del día fijado para su entrada en goce de las rentas. También pagará la adjudicataria los intereses del precio a razón de un uno por ciento mensual, a contar del día de la adjudicación hasta el pago íntegro del precio'. 'ARTÍCULO-QUINTO: ARRENDAMIENTOS, ALQUILERES O ANTICRESIS: A petición de cualquier acreedor o del adjudicatario se declararán nulos los contratos de inquilinatos o arrendamientos o anticresis, o de cualquier naturaleza que restrinja el derecho de propiedad, hayan adquirido o no fecha cierta, si hubiesen sido hechos, registrados o transcritos con posterioridad a la constitución de hipoteca sin el consentimiento de los acreedores hipotecarios, cuando excedieren del tiempo de la hipoteca, sin fuere convencional o de un

SCJ-PS-26-1283
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1259774)
Partes: K. S. Investment, [redacted]. vs Inversiones Framesa, [redacted]. e Inversiones Verzul, [redacted].
Materia: Reparo al pliego de condiciones (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/de oficio
Ponente: [redacted]

> año a contar de la inscripción si fuere legal o judicial. El consentimiento de los acreedores deberá constar en el mismo acto que contenga la mención de haber sido registrado o transcrito'. Tercero: Compensa las costas del procedimiento, conforme los motivos dados. Cuarto: Ordena la ejecución provisional y sin fianza de esta sentencia, no obstante, cualquier recurso que contra la misma se interponga, conforme a las disposiciones del artículo 168, Párrafo II 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 24 de noviembre de 2025; **b)** el acto núm. 1611/25 de fecha 25 de noviembre de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento, depositado el 27 de noviembre de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 9 de diciembre de 2025; **d)** el acto núm. 1076/2025 de fecha 9 de diciembre de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa, depositado en fecha 10 de diciembre de 2025; y **e)** el escrito de réplica depositado por la parte recurrente en fecha 16 de diciembre 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.

SCJ-PS-26-1283
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1259774)
Partes: K. S. Investment, [redacted]. vs Inversiones Framesa, [redacted]. e Inversiones Verzul, [redacted].
Materia: Reparo al pliego de condiciones (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/de oficio
Ponente: [redacted]

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) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente K. S. Investment, [redacted]. y como parte recurrida Inversiones Framesa, [redacted]. e Inversiones Verzul, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** las entidades ahora recurridas iniciaron un procedimiento de embargo inmobiliario en contra de la actual recurrente, regido por la Ley 189-11, respecto de un inmueble identificado como Solar 14, porción F, del Distrito Catastral núm. 01, con una superficie de 5,927.24 metros cuadrados, matrícula núm. [redacted], el cual dio lugar a la elaboración de un pliego de condiciones que regiría la venta en pública subasta del referido bien; **b)** con motivo de dicho procedimiento, la embargada [redacted]. Investment, [redacted]. incoó una demanda en reparo al pliego de condiciones, que fue decidida por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante la sentencia civil núm. 037-2025-SSEN-00866, de fecha 9 de octubre de 2025, objeto del presente recurso de casación, que acogió parcialmente la referida acción, rechazando los reparos relativos al precio de la primera

SCJ-PS-26-1283
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1259774)
Partes: K. S. Investment, [redacted]. vs Inversiones Framesa, [redacted]. e Inversiones Verzul, [redacted].
Materia: Reparo al pliego de condiciones (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/de oficio
Ponente: [redacted]

puja por ser improcedentes conforme a la normativa aplicable, pero ordenando la supresión de los artículos cuarto y quinto del referido pliego de condiciones, por considerarlos imprecisos y lesivos para los posibles adjudicatarios.

Presupuestos de admisibilidad del recurso

2) En consonancia con los principios que regulan la técnica de la casación procede determinar, como cuestión procesal perentoria, si en la controversia en cuestión se encuentran reunidos los presupuestos ordinarios de admisibilidad del recurso, cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación del artículo 33 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023.

3) De acuerdo con el artículo 691 del Código de Procedimiento Civil, las sentencias que deciden las demandas incidentales en reparo al pliego de condiciones no son susceptibles de ningún recurso. Asimismo, el artículo 156, párrafo II, de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana, en lo relativo a la instancia de reparo y observaciones al pliego de cargas, cláusulas y condiciones, establece que: "La causa se instruirá mediante debates verbales y el juez deberá fallar en la misma audiencia, sin necesidad de motivar su decisión, la cual no será objeto de ningún recurso y será ejecutoria en el acto", de cuyo texto legal se advierte claramente que las decisiones sobre observaciones y reparos al pliego de condiciones dictadas en el curso de este procedimiento de embargo inmobiliario

SCJ-PS-26-1283
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1259774)
Partes: K. S. Investment, [redacted]. vs Inversiones Framesa, [redacted]. e Inversiones Verzul, [redacted].
Materia: Reparo al pliego de condiciones (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/de oficio
Ponente: [redacted]

especial no son susceptibles de ningún recurso.

4) Ha sido juzgado por esta corte de casación que, en materia de embargo inmobiliario, ya sea ordinario o abreviado, prima el principio de celeridad del procedimiento, lo que se justifica por la situación especial en que se encuentran las partes en causa y, a su vez, supone que en la administración de justicia deben aplicarse las soluciones procesales que sean menos onerosas en lo que concierne a la utilización de tiempo y de recursos, procurando así no imponer la práctica de formalismos innecesarios que retrasen la solución definitiva del apoderamiento. Por lo tanto, en esta materia ha sido la intención del legislador evitar que los recursos sean utilizados con fines puramente dilatorios[1].

5) La revisión de la sentencia impugnada pone de manifiesto que se juzgó una demanda incidental en reparo al pliego de condiciones, la cual perseguía , entre otros aspectos, la modificación del pliego de condiciones en cuanto al precio de la primera puja, así como la supresión de determinadas cláusulas relativas a cargas, intereses y contratos de arrendamiento, de lo que se evidencia que en virtud de lo que disponen los artículos 691 del Código de Procedimiento Civil y 156, párrafo II, de la Ley 189-11 precitada, la sentencia impugnada no es susceptible de ningún recurso, incluido el recurso extraordinario de la casación.

[1] SCJ-PS-23-2192, 31 octubre 2023, B. J. 1355.

SCJ-PS-26-1283
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1259774)
Partes: K. S. Investment, [redacted]. vs Inversiones Framesa, [redacted]. e Inversiones Verzul, [redacted].
Materia: Reparo al pliego de condiciones (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/de oficio
Ponente: [redacted]

6) Por lo tanto, procede que esta Primera Sala declare de oficio inadmisible el presente recurso de casación, conforme se hará constar en el dispositivo de esta sentencia, sin necesidad de estatuir sobre los medios de casación planteados por la parte recurrente ni sobre las conclusiones incidentales planteadas por la parte recurrida en su memorial de defensa, en aplicación del artículo 44 de la Ley núm. 834-78, del 15 de julio de 1978.

7) De conformidad con el numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, 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, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley 156-97; artículos 10, 11, 26, 29, 33 y 55 Ley núm. 2 de 2023; y, los artículos 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 INADMISIBLE, de oficio, el recurso de casación interpuesto

SCJ-PS-26-1283
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1259774)
Partes: K. S. Investment, [redacted]. vs Inversiones Framesa, [redacted]. e Inversiones Verzul, [redacted].
Materia: Reparo al pliego de condiciones (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/de oficio
Ponente: [redacted]

por K. S. Investment, [redacted]., contra la sentencia civil núm. 037-2025-SSEN-00866 dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 9 de octubre de 2025, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

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

César José [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.*