PODER JUDICIAL

REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1312
Exp. núm. [redacted]-RECA-02194 (538-2020-ECIV-00348) (1769031)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
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], presidente en funciones, [redacted] y [redacted], 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:

Sobre el recurso de casación interpuesto por [redacted]; quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted].

Figura como parte recurrida el Banco Múltiple BHD León, S. A., representado por su segundo vicepresidente de reorganización financiera BP, [redacted]; quien tiene como abogados a los Lcdos. Sócrates [redacted] y [redacted]-Buylla.

Contra la sentencia civil núm. 538-2021-SSEN-00163, en fecha 5 de mayo de 2021, por

SCJ-PS-26-1312
Exp. núm. [redacted]-RECA-02194 (538-2020-ECIV-00348) (1769031)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, cuyo dispositivo es el siguiente:

> PRIMERO: Libra acta de haberse dado lectura al cuadernillo de pliego de cargas, cláusulas y estipulaciones por el cual se rige el procedimiento licitorio, subasta, y adjudicaciones fijado para este día. SEGUNDO: Declara al persiguiente Banco Múltiple BHD, adjudicatario de los inmuebles: Inmueble identificado como: Parcela 4336, del Distrito Catastral No. 2, que tiene una superficie de 668.00 metros cuadrados, [redacted], y sobre todas sus mejoras, frutos, inmuebles por destino y demás dependencias". Este inmueble se encuentra [redacted], ha registrado dicho inmueble a nombre de la señora [redacted], según consta en la certificación de registro de acreedor matrícula No. [redacted], inmueble identificado como: Parcela 4335, del Distrito Catastral No. 2, que tiene una superficie de 490.00 metros cuadrados, [redacted], y sobre todas sus mejoras, e frutos, inmuebles por destino y demás dependencias". Este inmueble se encuentra [redacted], registrado dicho inmueble a nombre de la señora [redacted], según consta en la Certificación de Registro de Acreedor matricula No. [redacted], inmueble identificado como: Parcela 4338, del Distrito Catastral No. 2, que tiene una superficie de 202.00 metros cuadrados, [redacted], y sobre todas sus mejoras, frutos, inmuebles pos-destino y demás dependencias". Este inmueble se encuentra [redacted], registrado dicho inmueble a nombre de la señora [redacted], según consta en la Certificación de Registro de Acreedor matrícula No. [redacted], descrito en el pliego de cargas, límites y estipulaciones redactado al efecto de

SCJ-PS-26-1312
Exp. núm. [redacted]-RECA-02194 (538-2020-ECIV-00348) (1769031)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

> conformidad con la ley, en fecha 23 de octubre de 2020, por la suma de cinco millones doscientos ochenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$5,280,000.00), que constituye el monto de la puja, en perjuicio del embargado. TERCERO: De conformidad con el artículo el artículo 167 de la Ley 189-11; ordena a la parte embargada [redacted], abandonar la posesión del inmueble tan pronto como le sea notificada la presente sentencia que es ejecutoria provisionalmente y sin fianza contra toda persona que estuviere ocupando a cualquier título el inmueble adjudicado, no obstante, cualquier recurso que contra la misma se interponga. CUARTO: Comisiona a la Ministerial [redacted], de estrados de esta Jurisdicción 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 28 de septiembre de 2021; **b)** el acto de emplazamiento núm. 423/2021, instrumentado el 6 de octubre de 2021, por la ministerial [redacted], depositado en fecha 13 de septiembre de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 14 de octubre de 2021; y **d)** el acto de notificación de memorial defensa núm. 1902/2021, instrumentado 14 de octubre del 2021, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 18 de octubre de 2021.

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

SCJ-PS-26-1312
Exp. núm. [redacted]-RECA-02194 (538-2020-ECIV-00348) (1769031)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

C) Esta sentencia ha sido adoptada por 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, y 39 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, 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 [redacted] y como parte recurrida Banco Múltiple BHD León, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se advierte lo siguiente: **a)** el Banco Múltiple BHD León inició un procedimiento de embargo inmobiliario en perjuicio de [redacted], al amparo de la Ley núm. 189-11; el que tuvo como resultado la sentencia de adjudicación núm. 538-2021-SSEN-00163, de fecha 5 de mayo de 2021, dictada por la Cámara Civil, Comercial y Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, mediante la cual se declaró adjudicatario al persiguiente de los inmuebles objeto de la litis en perjuicio de la perseguida, por un monto de RD$ 5,280,000.00 y ordenó a la embargada o cualquier persona que ocupe los inmuebles proceda a desalojarlos.

Incidente

SCJ-PS-26-1312
Exp. núm. [redacted]-RECA-02194 (538-2020-ECIV-00348) (1769031)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

2) Antes de ponderar los méritos de los medios de casación planteados por la parte recurrente, procede referirnos a las conclusiones incidentales propuestas por la parte recurrida, dado su carácter preferente, cuyo efecto, de conformidad con el artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978, en caso de ser acogidas, impiden el examen al fondo del recurso que estamos apoderados; que en ese orden la parte recurrida sostiene que el presente recurso debe ser declarado inadmisible en virtud de que no contiene ningún medio de casación desarrollado contra la sentencia impugnada, lo que viola su derecho de defensa.

3) Corresponde precisar que la característica de medios incoherentes, imprecisos o no desarrollados no constituye una causa de inadmisión del recurso, sino un motivo de inadmisión exclusivo del medio afectado por dicho defecto, cuyos presupuestos de admisibilidad serán valorados al momento de examinarlo. Tales defectos no son dirimentes, a diferencia de los medios de inadmisión dirigidos contra el recurso mismo[1]. En consecuencia, procede rechazar la pretensión de inadmisibilidad contra el recurso de casación, sin perjuicio de examinar oportunamente la admisibilidad de los medios de casación, valiendo esta disposición decisión.

[1] SCJ-PS-24-0547, 27 marzo 2024, B. J. 1360.

SCJ-PS-26-1312
Exp. núm. [redacted]-RECA-02194 (538-2020-ECIV-00348) (1769031)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Medios de casación

4) En sustento de su recurso, la parte recurrente como invoca los siguientes medios de casación: **primero:** violación a la ley; **segundo:** incorrecta apreciación de la ley.

5) Conviene señalar que, si bien en su memorial de casación la parte recurrente enuncia los dos medios antes indicados, únicamente desarrolla los agravios vinculados con la alegada violación a la ley que rige la materia. En consecuencia, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia circunscribirá su examen a dicho aspecto, por ser el único debidamente fundamentado, conforme a las disposiciones que rigen el recurso de casación.

6) En el desarrollo del primer medio de casación, la parte recurrente sostiene que el tribunal *a quo* vulneró las disposiciones de la Ley núm. 189-11 al rechazar la demanda incidental en nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario que había incoado, pese a las irregularidades que, según afirma, afectaban dicho procedimiento. Alega, en particular, que el mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario y su registro no cumplieron con las exigencias establecidas en el artículo 154 de la indicada ley. Por tales razones, entiende que la sentencia de adjudicación recurrida fue dictada en violación a la ley que rige la materia y debe ser casada.

SCJ-PS-26-1312
Exp. núm. [redacted]-RECA-02194 (538-2020-ECIV-00348) (1769031)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

7) La parte recurrida sostiene que los argumentos invocados por la recurrente no están dirigidos a la decisión impugnada, sino a la sentencia incidental dictada por el tribunal *a quo* en el curso del procedimiento de expropiación, la cual, por demás, no fue recurrida y, por tanto, es una sentencia definitiva.

8) Ha sido juzgado reiteradamente por esta corte de casación[2] que, para que un medio sea acogido, entre otros presupuestos, es necesario que no sea inoperante, es decir, que el vicio que se denuncia no quede sin influencia sobre la disposición impugnada por el recurso; que, por ejemplo, se hace inoperante el medio de casación cuando el vicio que denuncia es extraño a la decisión cuestionada, o es extraño a las partes en la instancia en casación. Así, cuando los medios de casación que sustentan el memorial se dirigen contra una decisión que no es la que ha sido objeto del recurso de casación resultan inoperantes, por lo que carecen de pertinencia y deben ser desestimados, ya que las violaciones a la ley que puedan dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra de conformidad con lo estipulado en el artículo 1 de la Ley núm. 3726 de 1953; que, por las mismas razones igual sanción merece el medio de casación que se encuentre dirigido contra cualquier

[2] SCJ 1.ª Sala núms. 14 y 19, 31 agosto 2021, B. J. 1329; núm. 42, 28 julio 2021, B. J. 1328; SCJ-PS-24-2660, 20 diciembre 2024, B. J. 1369.

SCJ-PS-26-1312
Exp. núm. [redacted]-RECA-02194 (538-2020-ECIV-00348) (1769031)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

otro acto distinto a la decisión impugnada, sea judicial o extrajudicial, sea procesal o no.

9) Conforme a las valoraciones contenidas en la sentencia impugnada, se advierte que los agravios denunciados por la parte recurrente no guardan relación con la decisión objeto del presente recurso de casación, sino que se dirigen contra la sentencia incidental núm. 538-2021-SSEN-00160 de fecha 30 de abril de 2021, dictada por el mismo tribunal *a quo* con motivo de una demanda incidental incoada por la hoy recurrente en el curso del procedimiento de embargo inmobiliario perseguido por el Banco Múltiple BHD León, S. A., en su perjuicio.

10) Así, la recurrente procura obtener la anulación de la sentencia de adjudicación mediante cuestionamientos dirigidos contra la referida decisión, que resolvió una demanda incidental promovida en el curso del procedimiento de embargo inmobiliario, pese a que tales agravios no recaen sobre los motivos ni sobre el dispositivo de la sentencia ahora impugnada. En consecuencia, dichos planteamientos resultan inoperantes, pues las violaciones susceptibles de dar lugar a la casación deben estar contenidas en la decisión recurrida y no en una diferente. Por tanto, el medio examinado deviene inadmisible y procede rechazar el presente recurso de casación, por no quedar nada más que juzgar.

SCJ-PS-26-1312
Exp. núm. [redacted]-RECA-02194 (538-2020-ECIV-00348) (1769031)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

11) Al tenor de los artículos 65, numeral 1, de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones.

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; la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 11 de febrero de 2009; la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; la Ley núm. 834 de 1978; 131 del Código de Procedimiento Civil; y, 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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 538-2021-SSEN-00163, en fecha 5 de mayo de

SCJ-PS-26-1312
Exp. núm. [redacted]-RECA-02194 (538-2020-ECIV-00348) (1769031)
Partes: [redacted] vs. Banco Múltiple BHD León, S. A.
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

2021, por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso.

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.*