PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1426
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0571500) (2026-R0618331)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario.
Decisión: INADMISIBLE, por la naturaleza de la decisión/a pedimento
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 jueces [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 **31 de julio 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 abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted].

Figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 397-2026-SCIV-00051 dictada en fecha 30 de marzo de 2026 por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago Rodríguez, con plenitud de jurisdicción, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-1426
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0571500) (2026-R0618331)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario.
Decisión: INADMISIBLE, por la naturaleza de la decisión/a pedimento
Ponente: [redacted]

> Primero**:** Declara adjudicatario al persiguiente [redacted], dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, titular de la cédula de identidad y electoral núm. [redacted], [redacted], derechos de propiedad de [redacted], parte embargada, por el precio de nueve millones de pesos dominicanos (RD$9,000,000.00), sin suma de gastos y honorarios, por haber renunciado el abogado del persiguiente. Segundo: Ordena a la parte embargada o a cualquier persona que ocupare el inmueble a cualquier título, el abandono del mismo tan pronto le sea notificada esta sentencia, de conformidad con el artículo 712 del Código de Procedimiento Civil.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 11 de mayo de 2026; **b)** el acto de emplazamiento núm. 359/2026 instrumentado el 14 de mayo de 2026, por la ministerial [redacted], depositado en fecha 15 de mayo de 2026; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 20 de mayo de 2026; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 2026-001009 instrumentado el 29 de mayo de 2026, por el ministerial Roelvis [redacted], depositado en fecha 3 de junio de 2026.

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

SCJ-PS-26-1426
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0571500) (2026-R0618331)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario.
Decisión: INADMISIBLE, por la naturaleza de la decisión/a pedimento
Ponente: [redacted]

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 por unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley núm. 156-97, que modificó la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, 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 [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** [redacted], inició un procedimiento de embargo inmobiliario regido por el derecho común, en perjuicio de [redacted], a fin de hacer vender en pública subasta el inmueble descrito como "Designación catastral No. [redacted]67, con una superficie de 267.37 metros cuadrados, matrícula No. [redacted], ubicada en San Ignacio de Sabaneta, Santiago Rodríguez"; **b)** la indicada vía de expropiación forzosa culminó con la adjudicación del inmueble en beneficio de la parte persiguiente, por el precio de RD$9,000,000.00,

SCJ-PS-26-1426
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0571500) (2026-R0618331)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario.
Decisión: INADMISIBLE, por la naturaleza de la decisión/a pedimento
Ponente: [redacted]

sin sumas de gastos y honorarios por la renuncia del letrado, mediante la sentencia que constituye el objeto de este recurso de casación.

Sobre el pedimento incidental propuesto por la parte recurrida

2) Procede en primer orden valorar la pretensión incidental promovida por la parte recurrida en su memorial de defensa. En efecto, dicha parte propone que se declare inadmisible el presente recurso de casación por la decisión impugnada no ser pasible de ser ataca por la vía extraordinaria de la casación, al no tratarse de un procedimiento de embargo inmobiliario especial regido por el Ley núm. 189-11 para el desarrollo el mercado Hipotecario y de Fideicomiso.

3) La parte recurrente no formuló defensa respecto del medio de inadmisión, no obstante, haberle sido notificación el memorial de defensa al tenor del acto núm. 2026-001009, antes descrito, según lo dispone el artículo 22, párrafo I de la Ley núm. 2 de 2023, sobre Recurso de Casación.

4) Esta corte de casación ha sostenido que, la vía procedente para impugnar una decisión de adjudicación resultante de un procedimiento de embargo inmobiliario se encuentra determinada por la naturaleza de la decisión que adopte el tribunal. En ese sentido, cuando dicha decisión se limita a reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones y hacer constar la transferencia en provecho del

SCJ-PS-26-1426
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0571500) (2026-R0618331)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario.
Decisión: INADMISIBLE, por la naturaleza de la decisión/a pedimento
Ponente: [redacted]

adjudicatario del derecho de propiedad del inmueble subastado sin decidir sobre contestaciones o litigio alguno en las cuales se cuestione la validez del embargo, la doctrina jurisprudencial imperante establece que más que una verdadera sentencia constituye un acto de administración judicial o acta de la subasta y de la adjudicación, la cual no es susceptible de los recursos instituidos por la ley, sino de una acción principal en nulidad[1].

5) De igual manera constituye un criterio jurisprudencial sistemático afianzado y pacífico que cuando en la sentencia de adjudicación mediante la cual el juez del embargo da acta de la transferencia del derecho de propiedad, se dirimen, además, contestaciones de naturaleza incidental, la decisión dictada en esas condiciones adquiere el carácter de un verdadero acto jurisdiccional sujeto a los recursos establecidos por el legislador, que en la materia que nos ocupa es el recurso de apelación por tratarse de un proceso de embargo inmobiliario ordinario.

6) De la situación precedentemente expuesta resulta que, independientemente de que la decisión de adjudicación dictada en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario ordinario, regido exclusivamente por el Código de Procedimiento Civil, estatuya o no sobre incidencias en las que se cuestione la validez del embargo, no puede ser impugnada directamente mediante el recurso extraordinario de

[1] SCJ-PS-22-0227, 28 de febrero de 2025. B. J. 1371

SCJ-PS-26-1426
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0571500) (2026-R0618331)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario.
Decisión: INADMISIBLE, por la naturaleza de la decisión/a pedimento
Ponente: [redacted]

casación, sino, según proceda, mediante la acción principal en nulidad o del recurso de apelación, por tratarse de un fallo dictado en primer grado de jurisdicción.

7) En el caso que nos ocupa, se trata de un procedimiento de embargo inmobiliario ordinario, regido por las disposiciones del Código de Procedimiento Civil, en el que la vía de derecho habilitada concierne a una demanda principal en nulidad, dado que en el transcurso del proceso no surgieron contestaciones incidentales, sino que el tribunal del embargo se limitó a transcribir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones y hacer constar la transferencia en provecho del adjudicatario.

8) Es preciso señalar como cuestión relevante, que de dicha regla se exceptúan las sentencias de adjudicación dictadas en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario abreviado, regido por la Ley núm. 6186 de 1963, sobre Fomento Agrícola, o especial, regido por la Ley para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso de República Dominicana, núm. 189-11, del 16 de julio de 2011, en virtud de las disposiciones expresas de sus artículos 148 y 167, respectivamente.

9) En el primer caso, la sentencia de adjudicación es pasible la acción principal en nulidad cuando no se hayan decidido contestaciones el día de la audiencia en que tuviere lugar la adjudicación y de recurso de apelación, cuando simultáneamente además de la expropiación se decidieren contestaciones incidentales. Si el objeto de la expropiación fuese en la segunda vertiente enunciada, es decir lo relativo a la Ley núm. 189 –11, para quienes hayan actuado como partes del proceso, la vía recursiva

exclusiva en tanto que regla general, es la casación, salvo la posibilidad de tercería en situaciones muy particulares.

10) En consonancia con lo expuesto precedentemente, procede acoger el medio de inadmisión objeto de examen, y, en consecuencia, declarar inadmisible el presente recurso de casación, por tratarse la sentencia impugnada de una adjudicación regida por el procedimiento de embargo inmobiliario ordinario susceptible de ser atacada por una acción en nulidad, resultando innecesario examinar ningún otro presupuesto procesal ni el fondo del asunto, en razón de que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento de la contestación, al tenor de las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834-78.

11) Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas por haber sucumbido en sus pretensiones, en aplicación del artículo 54 de la Ley núm. 2-23.

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 núm. 156-97, del 10 de julio de 1997; y Ley 2-23, del 17 de enero de 2023; 44 de la Ley núm. 834, 15 de julio 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-26-1426
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0571500) (2026-R0618331)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario.
Decisión: INADMISIBLE, por la naturaleza de la decisión/a pedimento
Ponente: [redacted]

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 397-2026-SCIV-00051 dictada en fecha 30 de marzo de 2026 por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago Rodríguez, con plenitud de jurisdicción.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas, con distracción a favor del Lcdo. [redacted], abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmada por: [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.*