PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1455
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0473372)
Partes: [redacted] vs Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por indivisible, 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 [redacted], presidente 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 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 abogado al Lcdo. [redacted].

Figura como parte recurrida el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, representado por [redacted] y Lourdes Massiel Suárez Gómez; el cual tiene como abogados al Dr. [redacted] y a las Lcdas. [redacted] y [redacted].

Contra la sentencia civil núm. 366-2026-SSEN-00116, dictada en fecha 4 de marzo de 2026 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera

SCJ-PS-26-1455
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0473372)
Partes: [redacted] vs Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por indivisible, de oficio
Ponente: [redacted]

Instancia del Distrito Judicial de Santiago, cuyo dispositivo es el siguiente:

PRIMERO: Ratifica como adjudicatario al licitador [redacted], dominicano, mayor de edad, soltero, Abogado, portador de la cédula de identidad No.[redacted], con su [redacted], debidamente representado por el Licdo. [redacted], dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. [redacted], abogado de los tribunales de la República, matriculado en el Colegio de Abogados bajo el núm. 92088-229-22, con su domicilio profesional abierto [redacted], del siguiente inmueble: "Unidad funcional A-1, identificada como [redacted]08: A-1, matrícula No. [redacted], del condominio Residencial [redacted], ubicado Santiago, Santiago, porcentaje de participación sobre las áreas comunes y la parcela del 13.019 % y 1 voto en la asamblea de condómines, conformada por un Sector Propio identificado como SP-01-01-001, ubicado en el nivel 01, del bloque 01, destinado a Apartamento, con superficie de 195.18 Metros Cuadrados; un Sector Propio identificado como SP-00-M1-005, ubicado en el nivel M1, destinado a Parqueo, con una superficie de 13.75 Metros Cuadrados; Un Sector Propio identificado como SP-00-01-004, ubicado en el nivel 01, destinado a Parqueo con una superficie de 12.64 metros cuadrados; un Sector Propio identificado como SP-00-01-005, ubicado en el nivel 01, destinado a Parqueo, con una superficie de 12.64 Metros Cuadrados; Un Sector Común De Uso Exclusivo identificado como SE-00- 01-001, ubicado en el nivel 01, destinado a Patio, con una superficie de 20.00 Metros Cuadrados y Sector Común De Uso Exclusivo identificado como SE-01-05-001, ubicado en el nivel 05 del bloque 01, destinado a Tendedero, con una superficie de 1.55 metros cuadrados; sus demás dependencias y anexidades presentes y futuras,

SCJ-PS-26-1455
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0473372)
Partes: [redacted] vs Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por indivisible, de oficio
Ponente: [redacted]

> propiedad del señor [redacted]. Dicho inmueble se encuentra [redacted], Republica Dominicana; Precio de adjudicación: Dos millones setecientos veintisiete mil ochocientos un pesos dominicanos con 25/100 (RD$2,727,801.25), más el estado de costas, gastos y horarios por un monto total ascendente a ciento once mil cientos un peso dominicano con cero centavos (RD$111,101.00); 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 notificado (sic) 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 20 de abril de 2026; **b)** el acto de emplazamiento núm. 191-2026, instrumentado en fecha 22 de abril de 2026 por el ministerial Erinelson [redacted], depositado en fecha 23 de abril de 2026; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 5 de mayo de 2026; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 0726/2026, instrumentado el 7 de mayo de 2026, por el ministerial Alem [redacted], depositado en fecha 8 de mayo 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 Ley núm. 2-23,

SCJ-PS-26-1455
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0473372)
Partes: [redacted] vs Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por indivisible, de oficio
Ponente: [redacted]

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 figura como recurrente [redacted] y como recurrido el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple. Del examen de la sentencia impugnada y de los documentos a los que esta se refiere se verifica lo siguiente: a) el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, inició un procedimiento de embargo inmobiliario al amparo de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, en perjuicio del hoy recurrente, con la finalidad de hacer vender en subasta el inmueble identificado con el número [redacted]08 A-1, matrícula núm. [redacted], correspondiente al Condominio Residencial [redacted], ubicado en Santiago; y b) dicho procedimiento culminó con la sentencia que constituye el objeto del presente recurso de casación, mediante la cual el tribunal a quo declaró adjudicatario del

SCJ-PS-26-1455
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0473372)
Partes: [redacted] vs Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por indivisible, de oficio
Ponente: [redacted]

inmueble embargado a Leopoldo de Jesús Estrella, por la suma de RD$2,727,801.25, más RD$111,101.00 por concepto de gastos y honorarios aprobados por el tribunal, y ordenó el desalojo del embargado o de cualquier otra persona que ocupara el inmueble.

Sobre el pedimento incidental

2) Procede examinar, en primer término, el pedimento incidental formulado por la parte recurrida, mediante el cual solicita que se declare la nulidad del presente recurso de casación, bajo el alegato de que el acto de emplazamiento núm. 191-2026 no contiene la exhortación a comparecer, incumpliendo así la formalidad prevista en el artículo 20, numeral 8, de la Ley núm. 2-23.

3) Cabe destacar que la intimante no opuso defensa alguna respecto del incidente en cuestión, pese a que le fue notificado el memorial de defensa mediante el acto núm. 0726/2026, antes descrito.

4) En cuanto a la pretensión incidental planteada por la parte recurrida, es pertinente destacar que, en el régimen procesal vigente, la situación objeto de examen podría dar lugar a la nulidad del acto de emplazamiento, mas no del recurso de casación. En consecuencia, esta sala procederá a conferir a dicho pedimento su verdadera naturaleza jurídica.

SCJ-PS-26-1455
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0473372)
Partes: [redacted] vs Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por indivisible, de oficio
Ponente: [redacted]

5) Según el inciso 8 del artículo 20 de la referida ley, el acto de emplazamiento ante la corte de casación debe contener, a pena de nulidad, la exhortación a la parte emplazada para que comparezca ante la Suprema Corte de Justicia mediante el depósito de su memorial de defensa dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir de la notificación del emplazamiento. En la especie, de la revisión del referido acto se verifica que la parte recurrente omitió consignar el plazo de que disponía la parte recurrida para efectuar dicho depósito.

6) No obstante, si bien la omisión de esta formalidad se encuentra sancionada con la nulidad del emplazamiento, de acuerdo con el artículo 88 de la referida ley, dicha sanción solo procede cuando la irregularidad ocasiona una lesión al derecho de defensa, circunstancia que no se verifica en la especie, toda vez que la parte recurrida depositó oportunamente su memorial de defensa y la correspondiente notificación. En consecuencia, procede rechazar la excepción de nulidad planteada, decisión que, por su naturaleza, no requiere hacerse constar en el dispositivo de más adelante.

Sobre los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación

7) En consonancia con los principios que regulan la técnica de la casación procede determinar, como cuestión procesal perentoria y prioritaria, si en la controversia se

SCJ-PS-26-1455
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0473372)
Partes: [redacted] vs Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por indivisible, de oficio
Ponente: [redacted]

encuentran reunidos los presupuestos ordinarios de admisibilidad del recurso, cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación de la Ley núm. 2 de 2023, sobre Recurso de Casación.

8) En ese tenor, el artículo 24 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, consagra lo siguiente: "En caso de indivisibilidad, el recurso de casación regularmente interpuesto por una de las partes con derecho a recurrir aprovecha a las otras y las redime de la inadmisibilidad en que hubiesen incurrido, aun si éstas no se unen a la instancia de casación, a menos que se base en motivos exclusivamente personales del recurrente".

9) Ha sido juzgado por esta sala que, cuando el objeto del litigio es indivisible y el recurrente emplaza a uno o varios recurridos, pero omite hacerlo respecto de los demás, el recurso debe ser declarado inadmisible en relación con todos ellos, por cuanto la controversia solo puede ser decidida de manera conjunta y contradictoria con la participación de la totalidad de las partes involucradas.[1] Sin embargo, en la situación jurídica en que el recurso regularmente ejercido por una de las partes, le aprovecha a las demás no emplazadas, entonces, las redime de la caducidad en que hubieren podido incurrir y no se configura indivisibilidad[2].

[1] SCJ-PS-22-1974, 29 junio 2022, B. J. 1339.

[2] SCJ-PS-22-1974, 29 junio 2022, B. J. 1339.

SCJ-PS-26-1455
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0473372)
Partes: [redacted] vs Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por indivisible, de oficio
Ponente: [redacted]

10) El análisis de la sentencia impugnada revela que el presente asunto tiene su origen en un procedimiento de embargo inmobiliario promovido por el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, contra [redacted], en el cual resultó adjudicatario del inmueble embargado [redacted], quien, por consiguiente, fue beneficiado por la decisión recurrida. Sin embargo, con motivo del presente recurso de casación, únicamente fue emplazado el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, sin que conste en el expediente actuación alguna que acredite que [redacted] haya sido emplazado o puesto en causa.

11) En el contexto expuesto, resulta evidente que, de ser ponderados los medios de casación propuestos por la parte recurrente, en ausencia de [redacted], quien fungió como licitador y resultó adjudicatario de la venta, se lesionaría su derecho de defensa.

12) Cabe destacar que, en los términos del párrafo II del artículo 45 de la Ley núm. 2-23, la inadmisibilidad fundada en la violación del principio de indivisibilidad por falta de emplazamiento de todas las partes puede quedar cubierta mediante la intervención de la parte omitida en el recurso de casación, en la forma prevista por el referido texto legal. Lo que no ha ocurrido en el caso que nos ocupa.

SCJ-PS-26-1455
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0473372)
Partes: [redacted] vs Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por indivisible, de oficio
Ponente: [redacted]

13) En consecuencia, procede declarar inadmisible el recurso de casación, al tratarse de una cuestión de orden público e indivisible, suplida de oficio por esta sala por constituir un medio de puro derecho. En esas condiciones, carece de objeto examinar los medios de casación formulados por la parte recurrente.

14) Procede compensar las costas del proceso, por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones, de conformidad con el artículo 54 de la Ley núm. 2-23, combinado con el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil.

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; artículos 4, 19, 26, 29, 30, 33, 39, 41 y 54 Ley núm. 2 de 2023; 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto [redacted] contra la sentencia civil núm. 366-2026-SSEN-00116, dictada en fecha 4 de marzo de 2026 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de

SCJ-PS-26-1455
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0473372)
Partes: [redacted] vs Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por indivisible, de oficio
Ponente: [redacted]

Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.*