PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
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, presidente; [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 **30 de septiembre de 2026**, año 183.° de la Independencia y año 164.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Invernaderos Mapa, S.R.L.; la cual tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted].

Figura como parte recurrida [redacted]; quien actúa en su propio nombre juntamente con el Lcdo. [redacted].

Contra la sentencia civil núm. 413-2025-SSEN-00686, dictada en fecha 3 de diciembre de 2025 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monseñor Nouel, cuyo dispositivo es el siguiente:

> PRIMERO: DA acta de que no se han hecho reparos ni observaciones al pliego de condiciones. SEGUNDO: DA acta de la lectura del pliego de condiciones. TERCERO: ORDENA la apertura de la presente subasta al mayor postor y último subastador del inmueble embargado, fijando como precio de la primera puja la

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

suma de setenta y cinco mil dólares (US$ 75.000.00) y ciento sesenta y nueve mil quinientos pesos dominicanos (RD$169,500.00) por concepto de gastos honorarios, ordenándosele al ministerial el pregón correspondiente. CUARTO: OTORGA tres minutos a los fines de que si hay licitadores tengan la oportunidad de realizar sumas y ofertas. Pasados los 3 minutos y no presentándose ningún subastador, no obstante, el pregón hecho por el alguacil, se declara adjudicatario a la parte persiguiente, [redacted] por el referido precio de primera puja por la suma de la suma de setenta y cinco mil dólares estadounidenses (US$ 75.000.00) y ciento sesenta y nueve mil quinientos pesos dominicanos con 00/100 (RD$169,500.00) por concepto de gastos honorarios, del siguiente inmueble: "El Identificado con la matricula no. [redacted], con el numero de la parcela no. 274-A-1, del Distrito Catastral no. 2, que consta con una superficie de cincuenta y cuatro mil trecientos ochenta metros cuadrados (54,380.00mt2) [redacted]", propiedad de Invernaderos Mapa SRL. QUINTO: ORDENA a la parte embargada, Invernaderos Mapa SRL, abandonar la posesión del inmueble adjudicado a la parte persiguiente, tan pronto como le sea notificada la presente sentencia, la cual es ejecutoria contra toda persona que estuviere ocupando dichos inmuebles, a cualquier título que fuere, de conformidad con las disposiciones del Artículo 712 de nuestro Código de Procedimiento Civil. SEXTO: COMISIONA al Ministerial, [redacted], Alguacil de Ordinario de la 5ta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Republica Dominicana, para la notificación de la presente sentencia, en atención a las disposiciones del artículo 716 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 2 de febrero de 2026; **b)** el acto de emplazamiento núm. 101/2026, instrumentado el 5 de febrero de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 16 de febrero de

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

2026; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 17 de febrero de 2026; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 178/2026, instrumentado el 19 de febrero de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 20 de febrero 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, 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) La magistrada [redacted] no figura en la presente decisión debido a que no participó en la deliberación del expediente.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Invernaderos Mapa, S.R.L., y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** [redacted] inició un procedimiento de expropiación forzosa del inmueble identificado como Parcela núm. 274-A-1, del Distrito Catastral núm. 2, [redacted], por la vía del embargo inmobiliario al tenor de las disposiciones de la Ley núm. 189-11, en perjuicio

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

de la parte recurrente en perjuicio de la razón social Invernaderos Mapa S.R.L; **b)** la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monseñor Nouel, dictó la sentencia civil núm. 413-2025-SSEN-00686, en fecha 3 de diciembre de 2025, mediante la cual la persiguiente resultó adjudicataria del inmueble, y ordenó a la parte embargada abandonar la posesión del inmueble; fallo que constituye el objeto de este recurso de casación.

Incidentes

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 perentorio, cuyo efecto, de conformidad con el artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978, en caso de ser acogidas, impedirían el examen al fondo del recurso; que, en ese orden, la parte recurrida solicita que se declare inadmisible el presente recurso, en razón de que la parte recurrente no desarrolla de manera clara los medios en que se fundamenta y se limita a cuestionar apreciaciones de hecho sin demostrar de qué manera la decisión impugnada incurre en violación a la ley, de conformidad con lo establecido en la Ley núm. 2-23.

3) La parte recurrente no se refirió a estos pedimentos incidentales, a pesar de haberle sido notificado el memorial de defensa mediante el acto de alguacil núm. 178/2026, descrito anteriormente.

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

4) 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 examinar el medio de que se trate, los cuales 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.

Medios de casación

5) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los medios de casación siguientes: **primero:** falta de cumplimiento procesal para llegar a la venta en pública subasta configurando la violación al derecho de defensa; **segundo:** violación al artículo 159 de la Ley núm. 189-11 y al debido proceso; **tercero:** violación al artículo 51 de la Constitución dominicana; **cuarto:** violación a la tutela judicial efectiva.

Sobre el interés casacional

6) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se configura, en el nuevo contexto procesal, como una vía extraordinaria de derecho

[1] SCJ, 1ª. Sala, núm. 0735/2021, 24 marzo 2021. B. J. 1324.

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

inspirada en una concepción marcadamente institucional. Su régimen normativo responde a una lógica de optimización de los recursos jurisdiccionales, en la que prevalece la función pública de la casación más allá del interés individual de las partes. En ese sentido, se trata de una vía de derecho de acceso restringido, cuya apertura exige, por regla general, la concurrencia de interés casacional, entendido este como la relevancia objetiva de la cuestión, bajo la óptica de un mandato de uniformidad del derecho, como eje de consolidación de la doctrina jurisprudencial.

7) El interés casacional en su configuración procesal reviste dos modalidades: el interés casacional presunto y el interés casacional objetivo. El primero opera respecto de determinadas categorías de asuntos para las cuales el legislador concibe, *ex ante*, que la relevancia casacional se encuentra implícita en la propia naturaleza de la controversia, razón por la cual no se exige a la parte recurrente acreditar presupuesto adicional alguno para justificar el acceso a esta vía extraordinaria.

8) En cuanto a la segunda modalidad, el interés casacional objetivo se encuentra delimitado en el numeral 3 del artículo 10 de la Ley núm. 2-23, el cual opera respecto de las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o dispongan su suspensión o sobreseimiento, así como de las sentencias de fondo dictadas en única o en última instancia. En estos casos, la admisibilidad del recurso exige la acreditación de alguna de las circunstancias específicamente previstas por el legislador, a saber: a)

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

que la sentencia impugnada haya resuelto en contradicción con la doctrina jurisprudencial de la corte de casación; b) que decida puntos o cuestiones respecto de los cuales exista jurisprudencia contradictoria entre los tribunales de segundo grado o entre las distintas salas de la Suprema Corte de Justicia, con exclusión de las que se dictaren en materia penal; o c) que aplique normas jurídicas sobre las cuales no exista doctrina jurisprudencial de la corte de casación, siempre que se justifique la necesidad y trascendencia de establecerla.

9) Las hipótesis esbozadas precedentemente se corresponden con la finalidad institucional de la casación, en el nuevo modelo normativo, en tanto cuanto persiguen asegurar la uniformidad interpretativa del ordenamiento jurídico, resolver divergencias jurisprudenciales y propiciar la formación de nuevos criterios doctrinales cuando las exigencias del sistema así lo demanden.

10) La contestación que nos ocupa versa sobre un procedimiento de embargo inmobiliario regido bajo la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso. En ese sentido, es necesario precisar que mediante la sentencia SCJ-PS-25-1662, del 29 de agosto de 2025, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia adoptó un giro jurisprudencial fundamentado en que los recursos de casación interpuestos contra sentencias que deciden en materia de embargo inmobiliario es imprescindible examinar el presupuesto de admisibilidad fundado en el interés

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

casacional objetivo, es decir, que se le impone a la parte recurrente la obligación de acreditar el interés casacional, conforme a los presupuestos generales del artículo 10 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

11) La postura enunciada se justificó en que este tipo de acciones (embargo inmobiliario) no es de las que se mencionan en el numeral 1 del artículo 10, que gozan de la presunción de interés casacional establecida por el legislador, sino que se enmarca bajo el alcance del numeral 3, en el que es necesario que el recurso se fundamente y justifique en una de las causas de interés casacional, con el propósito de preservar la naturaleza excepcional del recurso de casación, evitando una admisibilidad automática que desvirtúe su función y afecte el principio de seguridad jurídica.

12) Entendemos pertinente retomar la postura anterior sustentada en la sentencia SCJ-PS-25-1662, que reconoció la admisibilidad de los recursos de casación relativos a procedimientos de embargo inmobiliario sin someterlos al examen del presupuesto de admisibilidad concerniente al interés casacional, al considerar que, en aplicación del principio de interpretación más favorable, esta materia se inscribe en el ámbito del interés casacional presunto, por encontrarse comprometido el derecho de propiedad, cuya tutela reviste alcance constitucional.

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

13) El cambio de postura se basa en el hecho de que el Tribunal Constitucional, mediante la sentencia TC/0850/26 dictada el 31 de agosto de 2026, al interpretar el alcance del párrafo I del artículo 10 de la Ley núm. 2-23, estableció que en materia de embargo inmobiliario opera un interés casacional presunto, por cuanto el legislador ha vinculado su régimen de admisibilidad a las disposiciones especiales vía de ejecución y a la naturaleza del derecho de propiedad comprometido. En ese sentido, precisó la referida sede constitucional que no resulta exigible a la parte recurrente acreditar un interés casacional objetivo en los términos del numeral 3 del citado artículo, criterio que se sustenta, además, en la necesidad de favorecer el acceso efectivo a la justicia en los procesos que involucran la tutela del derecho de propiedad y evitar interpretaciones restrictivas que impongan formalidades no previstas por el legislador y erijan barreras irrazonables para el acceso al recurso.

14) De conformidad con lo expuesto, se deriva que, en lo adelante, en los recursos de casación interpuestos contra sentencias que deciden en materia de embargo inmobiliario, como sucede en este caso, no será necesario exigirle a la parte recurrente que acredite el interés casacional en la forma prevista por la normativa vigente, sino que el acceso es automático y no requiere una evaluación previa de este tipo de admisibilidad, por estar enmarcada en el ámbito del interés casacional presunto, en consonancia con la sentencia núm. TC/0850/26, antes mencionada.

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

15) Cabe destacar, además, que este retorno de abstenerse de exigir la acreditación de interés casacional objetivo en esta materia, no solo se sustenta en razones de coherencia con la interpretación constitucional del artículo 10 de la Ley núm. 2-23, sino también en la garantía de la seguridad jurídica, la tutela judicial efectiva y el ejercicio pleno del derecho al recurso frente a decisiones que pueden culminar con la pérdida de la propiedad inmobiliaria. Por tanto, procede examinar el fondo de este recurso de casación.

Sobre el fondo del recurso

16) En el desarrollo de los medios de casación, examinados conjuntamente por su estrecha conexidad y por resultar conveniente para una mejor solución del caso, se advierte que la recurrente alega, en esencia, que el procedimiento de embargo inmobiliario estuvo afectado por irregularidades que vulneraron su derecho de defensa, el debido proceso, la tutela judicial efectiva y su derecho de propiedad, debido a que el mandamiento de pago y el aviso de venta fueron notificados a personas que no eran empleados de la sociedad embargada, que existen imprecisiones respecto del lugar donde se practicaron esas actuaciones y que la compañía se encontraba cerrada, cuestionando además las menciones incorporadas en los actos sobre las personas que supuestamente los recibieron. Sostiene también que el aviso de venta y llamamiento a la audiencia de adjudicación no estuvo acompañado físicamente de los documentos

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

exigidos por el artículo 159 de la Ley núm. 189-11, sino que estos fueron únicamente descritos en el acto.

17) Continúa exponiendo en su memorial que, al notificarse posteriormente la sentencia de adjudicación, el ministerial se trasladó a una dirección distinta y allí habló con uno de los socios de la compañía, circunstancia que, a su juicio, demuestra que las actuaciones anteriores nunca llegaron efectivamente a conocimiento de la sociedad. Sobre esa base, afirma que el tribunal procedió a adjudicar el inmueble sin verificar la regularidad de las actuaciones procesales, con afectación de las garantías invocadas.

18) La parte recurrida, para rebatir los argumentos de la recurrente, sostiene en su memorial de defensa que carecen de fundamento las alegadas violaciones al artículo 69 de la Constitución y a la Ley núm. 189-11, ya que las notificaciones fueron realizadas en cumplimiento de la ley y las formalidades previstas, y tanto es así que en al recibir (la recurrente) las notificaciones en el domicilio tenían registrado como asiento de sus operaciones, se acercaron para hacer acuerdos de pagos verbales que fueron incumplidos, al tiempo de que asistieron a la audiencia de adjudicación del inmueble representados por ministerio de su abogado [redacted], por lo que no puede pretender la nulidad del procedimiento por su propia falta. En ese sentido, denuncia que las nulidades relativas al mandamiento de pago y al pliego de condiciones debieron proponerse oportunamente ante el juez del embargo antes de la adjudicación, pero, al no haberlo hecho, precluyó esa etapa y no pueden ser invocadas

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

por primera vez en casación, además de que la sentencia ha sido dictada conforme al derecho respetando las garantías fundamentales denunciadas por la recurrente.

19) El caso que nos ocupa versa sobre un recurso de casación contra una sentencia de adjudicación dictada al tenor de un procedimiento de embargo inmobiliario que fue ejecutado en virtud de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, cuyo artículo 167 establece que esta es la única vía de derecho habilitada para impugnar este tipo de decisiones, sin importar que se hayan planteado o no demandas incidentales en el curso del proceso o que hayan sido resueltas en la sentencia de adjudicación el día de procederse a la expropiación, lo que se concibe como un régimen procesal uniforme en la materia objeto de examen.

20) En el contexto normativo de la materia que nos ocupa la ley se limita a establecer el plazo y los efectos del recurso de casación, lo que implica que le corresponde a esta sede, en su rol de casación, ejercer el control de legalidad del proceso y de la sentencia que se impugna en los mismos términos que aplica para los presupuestos que dan lugar a la nulidad de la sentencia de adjudicación, a fin de salvaguardar el principio de eficacia que debe proveer el acceso a este recurso en condiciones excepcionales.

21) Partiendo de que la casación es la única vía habilitada para impugnar la sentencia de adjudicación dictada en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario especial, según la Ley núm. 189-11 de 2011, se deriva que la regla que rige en este

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

contexto procesal para juzgar en cuanto a la anulación de la sentencia de adjudicación solo podrá estar justificada en la existencia de violaciones cometidas al procederse a la subasta o al decidirse los incidentes que hayan sido resuelto al fragor de la misma adjudicación, así como en situaciones que conciernan al derecho de defensa como compontes propios de la tutela judicial efectiva, los cuales pueden ser invocados en todo estado de causa e incluso pueden ser retenidos oficiosamente.

22) Según se deriva de lo expuesto, las violaciones cometidas en el curso del proceso de expropiación forzosa por la vía del embargo inmobiliario no pueden ser extendidas a cuestiones que la parte interesada pudo haber invocado oportunamente, conforme el mandato de la normativa, atendiendo a la naturaleza que reviste la materia del embargo inmobiliario y las etapas que le son propias, tanto para cuestionar los actos que conforman su estructura y las normas que conciernen al desarrollo propio de la subasta con sus respectivas delimitaciones y esferas de actuación, salvo cuestiones de puro derecho o que se encuentren consagradas bajo las reglas de orden público.

23) La situación de preclusión enunciada, en tanto que regla general, se deriva del hecho de que el artículo 168 de la referida Ley núm. 189-11, instituye expresamente que cualquier contestación o medio de nulidad de forma o de fondo contra el procedimiento de embargo inmobiliario que surja en el curso de su desarrollo y que produzca algún efecto sobre este constituye un incidente del embargo y, en principio, debe ser planteado y decidido en la forma prescrita en ese mismo artículo, salvo las

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

excepciones que sean admitidas en aras de salvaguardar el derecho de defensa y la tutela judicial efectiva; además, no existe ningún enunciado normativo en la aludida ley que sea susceptible de ser interpretado en el sentido de que las contestaciones que no fueron planteadas al juez del embargo puedan invocarse en el recurso de casación dirigido contra la sentencia de adjudicación.

24) Como regla general rige en nuestro derecho que el procedimiento de embargo inmobiliario reviste un carácter de orden público en cuanto a la obligación del acreedor de observar la normativa para la expropiación correspondiente, respetando el marco de las actuaciones procesales establecidas en la ley aplicable. No obstante, también aplica que el procedimiento en algunos aspectos comporta una dimensión privada, debido a que su objeto es la satisfacción de un crédito reconocido a favor de un particular.

25) Conviene resaltar que en el procedimiento de expropiación en cuestión concurren los intereses y derechos subjetivos del persiguiente, el embargado, los acreedores inscritos y los terceros con legitimación procesal activa amparados en el orden normativo. En ese sentido, el tribunal del embargo cumple un rol pasivo y neutral cuya participación se limita a la supervisión de los eventos procesales requeridos por la ley −sobre todo en aras de garantizar el respeto al debido proceso− pero no puede iniciar o impulsar oficiosamente actuaciones en defensa de los intereses de naturaleza privada

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

vinculados a las partes, debido a la situación que implica el principio de justicia rogada[2].

26) De conformidad con nuestro ordenamiento jurídico, la admisibilidad de los medios de casación se limita a un régimen procesal restrictivo, en tanto cuanto deben estar dirigidos contra la sentencia impugnada y que se correspondan a medios expresa o implícitamente propuestos por las partes en sus conclusiones a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público.

27) Según lo precedentemente expuesto, en la contestación que nos ocupa, aplica imperativamente, conforme ha sido juzgado por esta sede, que la sentencia de adjudicación pone término a la facultad de demandar por la vía principal a fin de hacer valer aquellas contestaciones que debieron plantearse como medios incidentales, ya sean aspectos relativo al fondo como a la forma del procedimiento como a cualquier otra situación procesal. En ese sentido, cuando se adopta una sentencia de adjudicación en ausencia de incidentes, pero que en ocasión de la expropiación se han observado las reglas del debido proceso, mal podría pretenderse impulsar como cuestión de nulidad si no fueron impulsadas y promovidas al amparo de las reglas que gobiernan el régimen propio de las demandas incidentales, el cual reviste dimensión autónoma.

[2] SCJ, 1ª Sala, núm. 170, 27 de noviembre de 2019. [redacted]. 1308.

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

28) Conforme el razonamiento adoptado, el rol de la casación en la materia que nos ocupa tiene como propósito hacer un ejercicio de legalidad sobre la decisión así como retener si en ocasión del proceso se cometieron violaciones procesales propias de la tutela judicial efectiva, en cuanto a que si la parte que invoca la vulneración pudo defenderse por la vía de los incidentes, puesto que en caso de transgresión del derecho de defensa de quienes por disposición de la ley debieron ser llamados al proceso, los agravios pueden ser planteados en el foro de la casación, en tanto que cuestiones que gravitan en el orden público o por ser de puro derecho.

29) Cuando la sentencia de adjudicación se apartase de los valores enunciados como garantías procesales fundamentales implicaría un quebrantamiento al debido proceso y la tutela judicial efectiva, aspectos que revisten rango constitucional y convencional. Por lo tanto, toda parte interesada que ha sido puesta en causa en ocasión del procedimiento de embargo inmobiliario tiene la obligación de plantear al tribunal del embargo todas las contestaciones que estime procedente en derecho con relación a la ejecución, según las normas que rigen la materia.

30) En el caso que nos ocupa, la parte recurrente denuncia que el embargo inmobiliario en cuestión debe ser anulado, debido a presuntas irregularidades en las notificaciones del mandamiento de pago y del aviso de venta en pública subasta, por inconsistencias respecto del lugar de la notificación del mandamiento y de la identidad de la persona que lo recibió, y que el aviso de venta no estuvo acompañado de la documentación

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

exigida por ley. Sin embargo, del examen del fallo impugnado se advierte que la otrora parte embargada compareció y estuvo debidamente representada en la audiencia fijada para la subasta y solicitó el aplazamiento para llegar a un acuerdo, no obstante, la parte persiguiente concluyó al fondo del asunto, decidiendo el tribunal proceder con la lectura del pliego de condiciones y apertura de la venta en pública subasta, y el representante de la parte perseguida abandonó la audiencia. Ante esas circunstancias, se retiene que la actual recurrente estuvo en plenas condiciones de ejercer su derecho de defensa en la forma que indica el referido artículo 168, empero, decidió retirarse voluntariamente del proceso.

31) Las vulneraciones invocadas fundamentadas en la presunta irregularidad de los actos del procedimiento bajo el fundamento de irregularidades con el domicilio, la persona a quien se entregó el acto y la documentación anexa, debió plantearse al tribunal del embargo en la etapa procesal oportuna, según el mandato expreso del artículo 168 de la Ley núm. 189-11, por lo que se trata de unos argumentos que carecen de pertinencia en derecho, en tanto que plantea como medio de casación aspectos que se encuentran afectados por la preclusión, puesto que la parte recurrente pudo haberlo hecho valer en el curso del proceso de expropiación forzosa.

32) En la controversia que nos ocupa se retiene de la sentencia de adjudicación impugnada que el tribunal en su rol de supervisión del procedimiento de embargo, luego de comprobar la regularidad de los actos intervenidos, se limitó a librar acta de

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

la lectura del pliego de condiciones, a dar apertura a la subasta a requerimiento del persiguiente y a la consiguiente adjudicación del inmueble tras haber transcurrido el período de tiempo establecido en la ley sin que se presentaran licitadores, haciendo constar en su decisión que se habían cumplido regularmente las formalidades requeridas por la ley en la expropiación forzosa de que se trata. En esas atenciones, los argumentos que sustentan los medios de casación examinados resultan improcedentes, por lo que procede desestimarlos y, consecuentemente, rechazar el recurso que nos ocupa.

En cuanto a la lealtad procesal

33) La parte recurrida solicita en su memorial de defensa que se condene a la parte recurrente y a su abogado representante al pago de una multa civil equivalente a diez salarios mínimos del más alto para el sector privado por ser su recurso de casación abusivo, temerario y de mala fe.

34) El artículo 56 de la Ley núm. 2-23 permite condenar al recurrente y a su abogado al pago de multas civiles e indemnizaciones cuando el recurso sea abusivo, temerario o interpuesto de mala fe. Partiendo de esto, estas sanciones solo proceden cuando se comprueba un uso indebido del proceso con fines dilatorios o abusando de la jurisdicción a sabiendas de carecer de un fundamento jurídico razonable.

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

35) En este caso, si bien el recurso ha sido rechazado, del contexto del caso no se advierte algún comportamiento de la parte recurrente y su abogado representante que permita retener las circunstancias que requiere el texto legal para la procedencia de lo solicitado por la parte recurrida, ni que el recurso haya sido ejercido con ánimos de causar un daño a dicha parte, más allá de poder obtener una sentencia a su favor, por lo que procede desestimar las pretensiones de multa solicitada, lo cual vale dispositivo al respecto.

36) Procede compensar las costas del proceso por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones, en aplicación combinada de los artículos 55 de la Ley núm. 2-23 y 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, 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 10, 26, 29, 30, 39, 41 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 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.

SCJ-PS-26-1806
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0120230)
Partes: Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: RECHAZA (cambio de criterio).
Ponente: [redacted]

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Invernaderos Mapa, S.R.L., contra la sentencia civil núm. 413-2025-SSEN-00686, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monseñor Nouel, en fecha 3 de diciembre de 2025, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [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.*