PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
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 Justiniano Montero, presidente, [redacted], [redacted] y Miguelina Ureña Núñez, 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 [redacted], [redacted]., representada por [redacted] y [redacted]; la cual tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted].

Figura como parte recurrida la Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL), representada por [redacted]; la cual tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted]

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 1498-2025-SSEN-00198, dictada en fecha 14 de agosto de 2025 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, cuyo dispositivo establece lo siguiente:

> PRIMERO: RECHAZA el recurso de apelación (casación con envío) interpuesto por [redacted], S.R.L., contra la sentencia civil No. 366-15-00091, de fecha 19 de febrero de 2015, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega; y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia apelada por los motivos precedentemente expuestos.- SEGUNDO: CONDENA a [redacted], S.R.L., al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho de los LICENCIADOS [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 16 de septiembre de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 389/2025, instrumentado el 18 de septiembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 19 de septiembre de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 22 de septiembre de 2025; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 1087/2025, de fecha 26 de septiembre de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], depositado en fecha 1 de octubre de 2025.

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

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 [redacted], y como parte recurrida la Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL). Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** la Cooperativa de Ahorros, Crédito y Servicios Múltiples Real, Inc. inició un procedimiento de embargo inmobiliario ordinario en contra de [redacted], S.R.L., en el curso del cual esta última incoó una demanda incidental en nulidad de procedimiento de embargo inmobiliario, sustentada en que el pliego de condiciones no se depositó dentro de los 20 días que dispone el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, sino en 45 días,

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

lo que violentó su derecho de defensa. De dicha acción resultó apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, la cual, mediante la sentencia civil núm. 366-15-000091, de fecha 19 de febrero de 2015, rechazó la referida acción; **b)** el señalado fallo fue apelado por [redacted], resultando apoderada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, la cual, mediante sentencia civil núm. 1497-2017-SSEN-00024 de fecha 20 de diciembre de 2017, acogió la apelación y declaró nulo y sin ningún efecto jurídico el embargo inmobiliario iniciado por la actual recurrida; **c)** posteriormente, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia resultó apoderada de un recurso de casación incoado por la ahora recurrida, que fue decidido mediante la sentencia núm. SCJ-PS-22-1652, dictada en fecha 31 de mayo de 2022, que dispuso la casación del fallo impugnado, remitiendo la contestación por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago; y, **d)** en ese sentido, la corte de envío, rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión refutada, fallo que es objeto del presente recurso de casación.

Sobre la competencia de esta Primera Sala para el conocimiento del recurso

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

2) Al tenor del artículo 6, incisos 1 y 4, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, corresponde que el presente recurso sea conocido por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un segundo recurso fundado en un punto de derecho distinto del que fue juzgado en ocasión de una primera casación. En efecto, mediante la sentencia núm. SCJ-PS-22-1652, dictada en fecha 31 de mayo de 2022, esta sala dispuso la casación del fallo impugnado atendiendo a que se incurrió en el vicio de omisión de estatuir. Sin embargo, en el marco del presente proceso, la parte recurrente controvierte la errónea interpretación y aplicación de los artículos 690 y 715 del Código de Procedimiento Civil, cuestión que no fue objeto de valoración en la decisión anterior.

3) En consecuencia, al no verificarse el presupuesto que habilita la competencia excepcional de las Salas Reunidas, conforme a la regla general de competencia establecida por la Ley núm. 2-23, esta Primera Sala procederá al análisis del presente recurso.

En cuanto a la excepción de inconstitucionalidad

4) Cabe señalar que aun cuando la parte recurrente, en su primer medio de casación, invoca la inconstitucionalidad del artículo 732 del Código de Procedimiento Civil y

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

violación al derecho de defensa y a los artículos 69 párrafo I y 71 párrafo de la Ley 2-23, se retiene de su contenido esencial que se trata de una excepción de inconstitucionalidad y no de un medio de casación, puesto que dicha pretensión no tiene como propósito justificar la anulación de la decisión impugnada sino la inaplicación del citado texto legal. La excepción de inconstitucionalidad será valorada en orden de prelación en función de la naturaleza perentoria que reviste, al amparo del artículo 51 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los Procedimientos Constitucionales.

5) La parte recurrente plantea la inconstitucionalidad, por la vía difusa, en contra del artículo 732 del Código de Procedimiento Civil, por entender que resulta violatorio al principio de razonabilidad de la norma, ya que limita el recurso de apelación sobre el efecto retroactivo y la extensión de los agravios invocados en contra de la sentencia impugnada, en tanto cuanto no se adapta ni corresponde con los principios modernos de la justicia sustantiva, debido proceso y constitucionalidad de los procesos.

6) La parte recurrida argumenta que la alzada, de manera correcta en derecho, resolvió la excepción de inconstitucionalidad planteada por la hoy recurrente mediante los numerales 29, 30, 31 y 32 de la página 43 de la sentencia impugnada, por lo que procede su rechazo por falta de pruebas.

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

7) Partiendo de que ha sido planteada una excepción de inconstitucionalidad y para garantizar una correcta administración de justicia, corresponde valorar la conformidad o no con la Constitución de la disposición legal enunciada que constituye el fundamento al pedimento incidental examinado. Cabe señalar que la facultad de control difuso de constitucionalidad atribuida a los tribunales del orden judicial se deriva que esta sede tiene habilitación procesal para examinar dicha contestación.

8) Es pertinente destacar que el artículo 188 de la Carta Sustantiva regula el régimen procesal de este instituto cuando ha sido promovido ante los tribunales del orden judicial, a saber, el contenido de la norma enunciada: "Los tribunales de la República conocerán la excepción de constitucionalidad en los asuntos sometidos a su conocimiento". Asimismo, los artículos 51 y 52 de la Ley núm. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y los procesos constitucionales establecen, respectivamente, que: "Todo juez o tribunal del Poder Judicial apoderado del fondo de un asunto ante el cual se alegue como medio de defensa la inconstitucionalidad de una ley, decreto, reglamento o acto tiene competencia y está en el deber de examinar, ponderar y decidir la excepción planteada como cuestión previa al resto del caso...", y "El control difuso de la constitucionalidad debe ejercerse por todo juez o tribunal del Poder Judicial, aún de oficio, en aquellas causas sometidas a su conocimiento".

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

9) Al amparo del artículo 40.15 la carta magna se consagra el principio de legalidad formal en el contexto siguiente: "A nadie se le puede obligar a hacer lo que la ley no manda ni impedírsele lo que la ley no prohíbe. La ley es igual para todos: sólo puede ordenar lo que es justo y útil para la comunidad y no puede prohibir más que lo que le perjudica", de cuyo contenido se desprende que toda restricción establecida por el legislador debe responder a una finalidad constitucionalmente legítima y guardar una relación razonable y proporcional con el propósito perseguido.

10) El texto cuya inconstitucionalidad se invoca, el artículo 732 del Código de Procedimiento Civil, dispone: "Se notificará la apelación en el domicilio del abogado, y en caso de no haberlo, en el domicilio real o electo del intimado, notificándose al mismo tiempo al secretario del tribunal, quien deberá visar el acto. **La parte contra quien se procede en embargo no podrá proponer en la apelación otros medios distintos de los ya aducidos en primera instancia**[1]. El acto de apelación contendrá los agravios: todo esto a pena de nulidad".

11) Ha sido juzgado por el Tribunal Constitucional que la configuración del sistema de recursos corresponde al legislador, quien puede determinar las vías impugnatorias, sus condiciones y alcance; sin embargo, dicha facultad no constituye una potestad

[1] Énfasis de esta Suprema Corte de Justicia.

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

discrecional absoluta, pues su ejercicio debe respetar el ordenamiento constitucional y, particularmente, los principios de razonabilidad y proporcionalidad y el contenido esencial de los derechos fundamentales[2].

12) Conforme lo expuesto, se deriva que la potestad de configuración normativa atribuida al legislador comprende no solo la determinación de las decisiones susceptibles de recurso y de las condiciones para su ejercicio, sino también la delimitación del ámbito dentro del cual la jurisdicción de alzada puede ejercer su función revisora. En ese sentido, corresponde al legislador establecer, atendiendo a la naturaleza y particularidades de cada procedimiento, las reglas relativas a la oportunidad de formular los medios de defensa y a los efectos de su falta de invocación en la instancia correspondiente, siempre que tales restricciones respondan a una finalidad legítima, resulten razonables y proporcionadas y no afecten el contenido esencial del derecho de defensa ni hagan ineficaz el recurso legalmente previsto.

13) Es pertinente tomar en consideración que el Tribunal Constitucional, al examinar restricciones procesales establecidas en materia de ejecución inmobiliaria, ha reconocido que la celeridad y eficacia de este tipo de procedimientos constituyen finalidades legítimas que pueden justificar la adopción de reglas especiales, sin que ello

[2] TC/0311/21, 22 septiembre 2021.

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

excluya el deber de verificar que la medida concretamente adoptada resulte razonable y proporcionada.

14) Bajo circunstancias semejantes, mediante la sentencia TC/0311/21, al examinar la constitucionalidad del artículo 167 de la Ley núm. 189-11, dicho órgano reconoció la facultad del legislador para configurar el régimen de los recursos y valoró, mediante el test de razonabilidad, la relación existente entre la restricción examinada y la finalidad de favorecer la celeridad y economía procesal propias del procedimiento de ejecución. En similar sentido, mediante la sentencia TC/0266/13, dictada en el ámbito de un procedimiento especial de embargo inmobiliario, el Tribunal Constitucional reconoció como legítima la finalidad de agilizar el proceso de ejecución y evitar dilaciones que obstaculicen su culminación. No obstante, dicha decisión puso igualmente de relieve que la legitimidad de ese propósito no determina, por sí sola, la conformidad constitucional del mecanismo empleado para alcanzarlo, siendo necesario verificar que la medida concreta supere los distintos elementos que integran el test de razonabilidad.

15) En consonancia con lo expuesto, procede someter la disposición cuestionada al test de razonabilidad, mediante el examen de: i) la legitimidad del fin perseguido por la norma; ii) la idoneidad del medio empleado para alcanzarlo; y iii) la relación de proporcionalidad entre el medio utilizado y el fin perseguido.

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

16) En cuanto al primer elemento, relativo al fin perseguido por la norma, se retiene que la regla contenida en el artículo 732 del Código de Procedimiento Civil forma parte del régimen especial que regula la apelación de las sentencias, dictadas sobre incidentes, promovidos durante el procedimiento de embargo inmobiliario ordinario. La controversia suscitada tiene su origen en una demanda incidental en nulidad interpuesta por [redacted], S.R.L., durante el curso de un procedimiento de embargo inmobiliario ordinario seguido en su contra por la Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL), la cual fue rechazada en primer grado.

17) La sentencia dictada en sede de apelación fue el producto de un recurso luego de producirse una casación total con envío, el recurrente planteo un recurso de apelación incidental mediante el cual perseguía impugnar situaciones procesales decididas en sede de primer grado no susceptible de apelación, por la naturaleza de lo decidido.

18) Es pertinente retener que, en ocasión de un envió dispuesto como producto de un recurso de casación, es posible plantear, por lo menos en principio, un recurso de apelación incidental, siempre y cuando el alcance y los límites de lo juzgado en virtud del envío sean procesalmente admitidos. En ese sentido, si la apelación incidental se

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

plantea en contra de aspectos no susceptibles de apelación, por la naturaleza de lo decidido, en la forma que consagra el artículo 732 del Código de Procedimiento, mal podría estar habilitado el recurso de apelación incidental en esas circunstancias. En mismo contexto, conforme la situación esbozada, en materia de embargo inmobiliario no se admite someter cuestiones nuevas en grado de apelación, salvo que se trate de medios de defensa, por aplicación excepcional del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil.

19) Ha sido juzgado por esta sede que el artículo 732 establece una regla particular para la apelación de las sentencias incidentales en materia embargo inmobiliario ordinario, conforme a la cual no pueden proponerse ante la jurisdicción de alzada medios distintos de aquellos que fueron aducidos en primera instancia. Esta previsión procura que el examen en apelación recaiga sobre las cuestiones efectivamente sometidas en sede de primera instancia y evita que la segunda instancia sea utilizada como oportunidad para ampliar el objeto del incidente, mediante fundamentos que pudieron ser formulados oportunamente durante su conocimiento originario.

20) Partiendo de esa perspectiva, existe correspondencia entre el mecanismo establecido y el propósito perseguido, puesto que impedir la introducción de nuevos medios por primera vez en grado de apelación contribuye a concentrar el debate

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

incidental y a evitar que el procedimiento de ejecución sea prolongado, por cuestiones que no fueron oportunamente sometidas a la jurisdicción inicialmente apoderada. En consecuencia, la medida resulta idónea para la consecución del fin previamente identificado.

21) De lo expuesto se deriva que el alcance regulatorio del artículo 732 del Código de Procedimiento civil no es contrario a la Constitución. Cabe destacar, sobre la regulación de los artículos 69 y 71 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, que, si bien el primero reconoce a las partes, luego de una casación con envío, la posibilidad de invocar nuevos medios en apoyo a sus pretensiones, dicha facultad no puede ser entendida de manera aislada ni como una derogación de las reglas especiales que rigen el procedimiento ante la jurisdicción de envío. En ese sentido, el artículo 71 de la referida ley dispone que las partes pueden hacer uso de los medios de defensa y excepciones autorizados por la ley, de lo que se retiene que el debate en ocasión de un envió debe desarrollarse dentro del régimen procesal aplicable a la materia de que se trate.

22) En la controversia objeto de examen, al encontrarse la jurisdicción de envío apoderada de un recurso de apelación contra una sentencia dictada en materia de un incidente de embargo inmobiliario ordinario, resulta aplicable la regla especial

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

contenida en el artículo 732 del Código de Procedimiento Civil, que impide a la parte que actúa como recurrente en apelación formular medios distintos de aquellos aducidos en primera instancia. En ese sentido, la facultad reconocida por el artículo 69 de la Ley núm. 2-23 debe ser interpretada en armonía con dicha disposición especial y no como una autorización para desplazar las reglas de preclusión que delimitan el ámbito objetivo del recurso en esa materia.

23) En cuanto al tercer elemento, relativo a la proporcionalidad entre el medio empleado y el fin perseguido, corresponde determinar si la limitación impuesta al ámbito de la apelación representa un sacrificio excesivo para el ejercicio del derecho de defensa y del derecho al recurso frente a la finalidad de concentración y celeridad que procura garantizar la norma.

24) Al amparo de lo expuesto se retiene que la relación de proporcionalidad se encuentra satisfecha, ya que la medida no priva a la parte contra quien se procede en embargo del acceso a la jurisdicción de apelación ni impide que sean sometidos al control de la alzada los agravios derivados de las cuestiones que fueron oportunamente debatidas y decididas. La limitación recae únicamente sobre la posibilidad de introducir en segundo grado medios distintos de aquellos que conformaron el debate incidental originario.

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

25) En esas condiciones, la restricción procesal impuesta no resulta superior al beneficio perseguido por la norma, en tanto la parte conserva la posibilidad efectiva de hacer valer sus medios durante el conocimiento del incidente, por ante el tribunal inicialmente apoderado y, una vez decididos, someter la respuesta jurisdiccional ofrecida respecto de estos al control de la jurisdicción de alzada. La limitación indicada opera, por tanto, como una regla de preclusión vinculada a la oportunidad procesal para hacer valer determinados medios y no como una supresión del derecho a obtener la revisión de lo decidido.

26) En ese sentido, la disposición examinada no afecta el contenido esencial del derecho al recurso ni suprime el efecto devolutivo propio de la apelación, sino que delimita objetivamente su extensión, circunscribiendo el conocimiento de la jurisdicción de segundo grado a las cuestiones que fueron oportunamente sometidas en sede de primera instancia dentro del incidente. Tal delimitación, atendiendo a la naturaleza especial y sumaria del procedimiento en que opera, no resulta incompatible con el derecho de defensa ni con la tutela judicial efectiva.

27) De lo expuesto se deriva que existe una relación razonable entre la finalidad perseguida por la norma y el mecanismo escogido para alcanzarla, en tanto la limitación impuesta favorece la concentración y celeridad propias del procedimiento

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

incidental de embargo inmobiliario, sin impedir el acceso al recurso ni sustraer del control de la alzada las cuestiones efectivamente sometidas al conocimiento del tribunal del embargo.

28) Al amparo de lo expuesto, se retiene que contenido del artículo 732 del Código de Procedimiento Civil, contrario a lo sostenido por la parte recurrente, no vulnera el principio de razonabilidad ni afecta el contenido esencial del derecho al recurso de apelación, en tanto la restricción que establece se circunscribe a delimitar el ámbito objetivo de la apelación respecto de los medios que debieron ser oportunamente sometidos al tribunal del embargo. Dicha limitación guarda correspondencia con la finalidad de concentración y celeridad que caracteriza el procedimiento incidental del embargo inmobiliario y no impide que la parte afectada someta al control de la alzada la respuesta jurisdiccional ofrecida respecto de las cuestiones regularmente debatidas en primera instancia. En consecuencia, al superar la disposición examinada los elementos que integran el test de razonabilidad, procede desestimar la excepción de inconstitucionalidad objeto de examen, lo que vale decisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

Sobre el interés casacional

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

29) 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 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.

30) 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. Tales supuestos se encuentran contemplados en los numerales 1 y 2, así como en el párrafo II del artículo 10 de la Ley núm. 2-23.

31) En el contexto de la trazabilidad jurisprudencial esta sede de casación ha reconocido, de manera excepcional, la existencia de un interés casacional en aquellos

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

casos en que se retenga una afectación grave al derecho de defensa de la parte recurrente, siempre que la situación procesal denunciada resulte real, incontestable y de suficiente importancia para comprometer las garantías fundamentales del debido proceso[3].

32) 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) 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.

[3] Ver sentencias: SCJ-PS-26-0177, 26 febrero 2026, B. J. 1383; SCJ-PS-26-0437, 31 marzo 2026, B. J. 1384; SCJ-PS-26-0434, 31 marzo 2026, B. J. 1384; SCJ-PS-26-0866, 30 abril 2026, B. J. 1385

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

33) Las hipótesis esbozadas precedentemente se corresponden con la finalidad institucional de la casación, en el nuevo modelo normativo, en tanto 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.

34) La contestación que nos ocupa versa sobre un procedimiento de embargo inmobiliario ordinario. En ese sentido, es necesario precisar que mediante la sentencia SCJ-PS-25-1662, del 29 de agosto de 2025, esta sede 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 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.

35) 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, por lo que era preciso concluir 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,

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

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.

36) Entendemos pertinente retornar a la otrora postura sustentada al amparo de la sentencia SCJ-PS-25-1662, que había sostenido la admisibilidad de los recursos de casación que conciernen a procedimientos de embargo inmobiliario, sin examinar el presupuesto de admisibilidad relativo al interés casacional por entenderse que partiendo del principio de interpretación más favorable esta materia se enmarca en el ámbito del interés casacional presunto puesto que se encuentra en juego el derecho de propiedad, cuya preservación es de alcance constitucional.

37) 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 que gobiernan esta vía de ejecución y a la naturaleza del derecho de propiedad comprometido. En ese sentido, precisó la sede constitucional enunciada que no resulta exigible a la parte recurrente la acreditación de un interés casacional objetivo en los términos del numeral 3 del referido artículo, criterio que se sustenta, además, en la necesidad de favorecer

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

un acceso efectivo a la justicia en los procesos que involucran la tutela del derecho de propiedad y de evitar interpretaciones restrictivas que establezcan formalidades no previstas por el legislador como barreras irrazonables para el acceso al recurso.

38) De conformidad con lo expuesto, se deriva que, en lo adelante, en los recursos de casación interpuestos contra las sentencias que deciden en materia de embargo inmobiliario no será necesario exigir 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.

En cuanto al fondo del recurso de casación

39) La parte recurrente en su primer medio de casación sostiene los mismos agravios que sustentaron la excepción de inconstitucionalidad previamente examinada.
40) La parte recurrida defiende el fallo impugnado solicitando el rechazo del planteamiento de la recurrente por falta de pruebas y por los mismos motivos en que fue rechazada la excepción en grado de apelación.

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

41) De los argumentos desarrollados por la recurrente se advierte que los mismos se sustentan esencialmente en cuestionar la aplicación del artículo 732 del Código de Procedimiento Civil y en sostener que la limitación derivada de dicho texto vulnera su derecho de defensa y las garantías previstas en los artículos 69 y 71 de la Ley núm. 2-23. Sin embargo, tales planteamientos descansan sobre la misma cuestión jurídica que fue examinada y desestimada previamente al decidir la excepción de inconstitucionalidad planteada contra el referido artículo 732, oportunidad en la cual esta sala estableció que la restricción prevista por dicha disposición resulta compatible con el principio de razonabilidad y con las garantías del debido proceso. En consecuencia, al no aportar este medio elementos distintos que justifiquen variar lo ya decidido, procede desestimarlo.

42) En cuanto al segundo medio de casación, la recurrente denuncia la violación a su derecho de defensa y errónea interpretación de los artículos 690 y 715 del Código de Procedimiento Civil, por la inobservancia de reglas esenciales y de orden público del procedimiento de embargo inmobiliario, particularmente las relativas al depósito del pliego de cargas, cláusulas y condiciones dentro del plazo previsto en la ley.

43) La recurrida, para rebatir lo alegado por la recurrente, sostiene que no se ha demostrado ninguna violación que justifique la nulidad del procedimiento de embargo

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted] vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

inmobiliario y que la corte de envío respondió correctamente todos los agravios que le fueron invocados.

44) Del examen de la sentencia impugnada, se advierte que la corte de envío ponderó expresamente el depósito tardío del pliego de condiciones y determinó que dicha irregularidad no produjo, en las circunstancias del caso, una lesión al derecho de defensa de la parte embargada. Para arribar a esa conclusión, la alzada retuvo que, aun cuando el depósito fue efectuado fuera del plazo previsto en el artículo 690, la recurrente conservó la posibilidad de formular las contestaciones y demandas incidentales previstas por la ley, de manera que no se configuró el agravio requerido por el artículo 715 para pronunciar la nulidad.

45) La apreciación enunciada se corresponde con el régimen previsto por el citado artículo 715, según el cual la inobservancia de determinadas formalidades no conduce automáticamente a la nulidad cuando no se verifica una lesión al derecho de defensa, salvo los supuestos expresamente previstos por el propio texto. En esas condiciones, al haber constatado la corte que la irregularidad denunciada no impidió ni restringió el ejercicio efectivo de los medios de defensa de la recurrente, no se advierte la violación procesal invocada, por lo que procede desestimar el medio examinado y, consecuentemente, rechazar el recurso que nos ocupa.

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

46) En virtud del artículo 54 de la Ley núm. 2-23, toda parte que sucumba en ocasión del ejercicio de un recurso casación será condenada al pago de las costas procesales, tal como sucede en la especie, por lo que procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento a favor de la parte recurrida, como se hará constar en la parte dispositiva.

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 54 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.

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 1498-2025-SSEN-00198, dictada en fecha14 de agosto de 2025, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, por los motivos expuestos.

SCJ-PS-26-1827
Exp. núm. 366-15-00005 (2025-R0991349)
Partes: [redacted], [redacted]. vs. Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Real, Inc. (COOPREAL)
Materia: Incidental en nulidad de embargo inmobiliario
Decisión: RECHAZA
Ponente: [redacted]

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas procesales distrayéndolas a favor de los Lcdos. [redacted] y [redacted]

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.*