PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/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 [redacted], 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] y [redacted], quienes tienen como abogados a los Dres. [redacted] y [redacted].

Figuran como parte recurrida [redacted], quien actúa en su propio nombre y representación; y [redacted], quien no compareció ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia civil núm. 339-2026-SSEN-00105, dictada en fecha 3 de marzo de 2026 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo es el siguiente:

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

PRIMERO: Libra acta de la puja manifestada por el Lic. [redacted], dominicano, titular de la cédula de identidad No. [redacted], quien actúa en su propia representación; quien ofertó la suma de un millón quinientos cinco mil pesos (RD$1,505,000.00). más los gastos y honorarios previamente aprobados por el tribunal. SEGUNDO: Observadas las formalidades legales, y luego de haber transcurrido el tiempo reglamentario, a partir de la oferta anteriormente indicada, se declara a la licitadora [redacted], adjudicatario del inmueble descrito en el Pliego de Condiciones redactado al efecto, que se describe de la manera siguiente: "inmueble identificado como [redacted]24, que tiene una superficie de 228.415, metros cuadrados, matrícula No. [redacted], ubicado en San Pedro de Macorís" por la suma de un millón quinientos cinco mil pesos (RD$1,505,000.00), más doscientos cincuenta mil cientos cincuenta pesos (RD$250,150.00), por los gastos y honorarios, conforme los procedimientos establecidos para tales fines. TERCERO: ORDENA a la parte embargada abandonar la posesión del inmueble adjudicado a favor del licitador, tan pronto como le sea notificada la presente sentencia, la cual es ejecutoria contra toda persona que estuviere ocupando dicho inmueble, a cualquier título que fuere.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 1 de abril de 2026; **b)** el acto de emplazamiento núm. 418/2026, instrumentado el 7 de abril de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 17 de abril de 2026; **c)** el memorial de defensa depositado por [redacted], en fecha 16 de mayo

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

de 2026; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 580-2026, instrumentado el 27 de mayo de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 8 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 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 figuran como partes recurrentes [redacted] y [redacted], y como partes recurridas [redacted] y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** [redacted] inició contra [redacted] un procedimiento de embargo inmobiliario regido por la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

Dominicana, respecto del inmueble identificado con la designación catastral núm. [redacted]24, matrícula núm. [redacted]; **b)** en el curso de dicho procedimiento, [redacted] promovió diversos incidentes, los cuales fueron decididos antes de celebrarse la venta en pública subasta; **c)** el 3 de marzo de 2026, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís dictó la sentencia civil núm. 339-2026-SSEN-00105, ahora impugnada en casación, mediante la cual declaró adjudicatario del referido inmueble a [redacted], por la suma de RD$1,505,000.00, más los gastos y honorarios previamente aprobados por el tribunal.

En cuanto a la incomparecencia del correcurrido [redacted]

2) De conformidad con el artículo 19 de la Ley núm. 2-23, una vez depositados el memorial de casación y el inventario de los documentos en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente debe notificar el acto de emplazamiento en un plazo no mayor de cinco días hábiles contados a partir del depósito. Según los párrafos I y II del referido texto, este acto llevará anexo copia con constancia de recibo del memorial de casación y del inventario correspondiente, y será notificado a la persona emplazada en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso.

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

3) La finalidad del emplazamiento en casación es colocar a la parte recurrida en condiciones de defenderse del recurso interpuesto contra el fallo que le beneficia. En ese sentido, el artículo 21 de la norma referida prevé que dicha parte debe depositar el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia en un plazo no [redacted] días hábiles a contar del emplazamiento. Esta instancia contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental o alternativo, y deberá ser notificada a la parte recurrente junto con el inventario de documentos, mediante acto de alguacil, dentro de los tres días hábiles siguientes al depósito; dicho acto deberá ser aportado ante esta corte de casación dentro de los cinco días hábiles posteriores a su notificación. La falta de depósito del memorial de defensa o del acto de notificación conlleva el pronunciamiento del defecto de la parte recurrida.

4) En el presente caso, la parte correcurrida, [redacted], no depositó su memorial de defensa con constitución de abogado ni su notificación. En consecuencia, procede examinar la regularidad del emplazamiento, con la finalidad de comprobar que haya sido diligenciado en cumplimiento de las formalidades de rigor para tutelar el derecho de defensa de la parte ausente y el respeto del debido proceso.

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

5) Como fue establecido anteriormente, el emplazamiento en casación fue instrumentado mediante acto de alguacil núm. 418/2026 del 7 de abril de 2026, de la firma del ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís. Según dicho acto, el fedatario se trasladó, entre otros, a la calle Sánchez No. 94, sector Miramar, San Pedro de Macorís, domicilio de [redacted], donde fue recibido personalmente por este último.

6) De lo anteriormente expuesto, así como del examen de la sentencia impugnada, se comprueba que [redacted] fue emplazado personalmente en su domicilio real, y que el acto de emplazamiento contiene la exhortación a comparecer dentro del plazo establecido por el legislador, de manera que la notificación cumplió su finalidad de colocarlo en condiciones de ejercer oportunamente su derecho de defensa. En consecuencia, ante la falta de depósito del memorial de defensa y de las demás actuaciones procesales a su cargo, procede pronunciar el defecto en su contra.

Incidentes

Sobre la inadmisibilidad por falta de calidad

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

7) La parte recurrida, [redacted], plantea en su memorial de defensa la inadmisibilidad del presente recurso de casación respecto de [redacted], por falta de calidad e interés, sustentada en que este no fue parte en la instancia que culminó con la sentencia impugnada y que la alegada copropiedad del inmueble objeto del embargo no fue debatida ni comprobada ante el tribunal *a quo*. Sostiene, además, que la incorporación de dicho señor en sede de casación, sobre la base de esa supuesta condición de copropietario, implicaría introducir a un tercero y requeriría comprobaciones de hecho ajenas al control de legalidad propio de la casación.

8) La parte recurrente no formuló argumentos en respuesta a dicho medio de inadmisión, pese a que el memorial de defensa que lo contiene le fue debidamente notificado mediante el acto núm. 580-2026, previamente descrito.

9) El artículo 15 de la Ley núm. 2-23 de 2023, sobre Recurso de Casación, dispone que tienen legitimación para recurrir: "1) Las partes interesadas que hubieren participado a cualquier título en el juicio del que resulta la sentencia recurrida". De dicho texto legal se extrae que la parte interesada para recurrir en casación es aquella que fue parte o estuvo debidamente representada en el juicio impugnado y que tiene interés en la anulación de la decisión criticada en casación, por haber sufrido un perjuicio proveniente de la misma.

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

10) En el sentido de la citada norma, se concibe que para recurrir en casación se requiere que el recurrente haya sido parte en cualquiera de las instancias y haya sufrido un perjuicio por haber sido vencido total o parcialmente en el juicio; que si faltare uno de dichos requerimientos la parte no tendría legitimación procesal activa para recurrir en casación, pues es requisito *sine qua non* que concurran ambas condiciones para ejercer este recurso extraordinario1.

11) En consonancia con lo expuesto precedentemente, es pertinente resaltar que el interés jurídicamente protegido como institución procesal alude a la utilidad que tiene un accionante en el ejercicio de un derecho, expresado en un acto material, ya sea una demanda o una vía de recurso. En ese mismo tenor se ha pronunciado el Tribunal Constitucional, al establecer que el interés "supone ser una de las condiciones *sine qua non* para la validez de la acción en justicia; a su vez, consiste en la ventaja moral o de naturaleza pecuniaria que ha de importar a una persona para ejercitar un derecho o acción, debiendo existir al momento en que se interpone la acción para tutelar los derechos, bajo características como que ha de ser personal, legítimo, nato y actual2".

1 SCJ-PS-23-0130, 31 enero 2023, B. J. 1346.
2 SCJ, 1.ª Sala, núm. 448, 31 de julio 2019, BJ. 1304.

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

12) Sobre el particular, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia es del criterio de que el interés es determinante para el ejercicio de toda acción en justicia, incluyendo, como es natural, la interposición de los diferentes recursos establecidos en nuestro ordenamiento jurídico, sean estos ordinarios o extraordinarios; sin embargo, en materia civil y comercial, no es posible admitir que el simple interés lesionado de una persona que no ha sido parte en un proceso, le otorgue calidad para interponer, en nombre de ese interés, "toda vía de recurso[3]", puesto que sería contrario a lo que dispone de manera expresa el artículo 15 de la Ley núm. 2-23; de ahí que los recursos procesales, salvo la tercería, no pueden ser incoados sino por las personas que hayan figurado como partes en el proceso que culminó con el fallo recurrido.

13) En el caso concreto, del examen de la sentencia impugnada se verifica que [redacted] no figuró como parte en el procedimiento de embargo inmobiliario y venta en pública subasta del cual estuvo apoderada la jurisdicción *a quo*, ni consta que hubiese comparecido a dicha instancia mediante intervención voluntaria, siendo esta la única etapa jurisdiccional desarrollada con anterioridad al apoderamiento de esta Corte de Casación. En efecto, la relación procesal ante el tribunal *a quo* estuvo integrada, en cuanto interesa, por [redacted], en calidad de parte embargada; [redacted], como parte persiguiente o embargante; y [redacted],

3ibidem.

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

en calidad de licitador y posterior adjudicatario, figurando estos dos últimos como partes recurridas en el presente recurso de casación.

14) De lo anterior se deriva que el señor [redacted] no satisface el requisito de legitimación activa previsto en el artículo 15 de la Ley núm. 2-23, el cual reserva el ejercicio del recurso de casación a quienes hayan participado en el juicio del que resulta la decisión impugnada. En efecto, no basta alegar un interés afectado por la sentencia, sino que es imprescindible haber intervenido válidamente en la instancia y haber sido parte en ella, condiciones que no concurren en la especie.

15) Por consiguiente, al no haber figurado [redacted] como parte en el proceso judicializado hasta la interposición de este recurso de casación, no están reunidos en el presente caso los presupuestos técnicos para la admisión del recurso de casación en cuanto a él, sin perjuicio de las vías de derecho que eventualmente pudieren corresponderle. Por lo tanto, procede declarar inadmisible parcialmente el recurso de casación que nos ocupa respecto de dicha parte.

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

Sobre el medio de inadmisión por falta de interés casacional

16) La parte recurrida, pretende, además, la inadmisibilidad del presente recurso de casación por falta de interés casacional.

17) La parte recurrente tampoco formuló argumentos en respuesta a este medio de inadmisión.

18) 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. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10. En ese sentido, el párrafo I de dicho texto legal dispone: "En materia laboral y de embargo inmobiliario, respecto de la admisibilidad del recurso de casación en cuanto a la sentencia recurrida, aplican las disposiciones del Código Laboral, Código de Procedimiento Civil y las leyes especiales que las rigen".

19) Partiendo de que este recurso se interpone contra una sentencia en materia de embargo inmobiliario que versa sobre un procedimiento de venta en pública subasta regido por la Ley núm. 189-11, una vez superadas las fases de admisibilidad de derecho común, el acceso al recurso de casación no requiere una evaluación de admisibilidad

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

sustentada en el interés casacional, por estar enmarcada en el ámbito del interés casacional presunto puesto que se encuentra en tela de juicio el derecho de propiedad[4], cuya preservación tiene protección constitucional. En tal sentido, procede desestimar el medio de inadmisión examinado, lo que vale decisión.

Sobre el fondo del recurso

20) La parte recurrente propone como medios de casación los siguientes: **primero**: desnaturalización de los hechos; falta de ponderación de la prueba; falta de verificación del expediente; violación al debido proceso (arts. 68 y 69 de la Constitución); denegación a una sana justicia rogada; ausencia de buena administración de justicia; **segundo**: violación de derechos fundamentales; **tercero:** nulidad de la hipoteca y de la venta del inmueble, sustentada en la alegada falta de consentimiento de ambos esposos para la constitución de la garantía hipotecaria[5].

21) En el desarrollo de sus medios, reunidos para su examen por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente denuncia, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en

[4] SCJ-PS-26-1806, 30 de septiembre de 2026, B. I. (*Invernaderos Mapa, S.R.L. vs. Ginnette* [redacted]).

5El tercer medio no se encuentra titulado en la forma habitual; sin embargo, de su desarrollo se extrae el agravio precedentemente indicado.

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

desnaturalización de los hechos y falta de ponderación de las pruebas, así como en vulneración de los derechos de defensa, debido proceso e igualdad, al proceder a la adjudicación del inmueble con fundamento en un contrato de hipoteca que [redacted] afirma desconocer y no haber suscrito. Sostiene que el tribunal ignoró sus alegatos y pruebas, y rechazó la solicitud de sobreseimiento formulada incidentalmente durante el procedimiento con fundamento en el desconocimiento del referido contrato, por considerar, según afirma, que dicha cuestión era ajena al proceso, dejándola en estado de indefensión. Finalmente, aduce que el inmueble pertenecía a la comunidad legal existente entre [redacted] y [redacted] y que, al haber sido constituida la hipoteca sin el consentimiento de este último, dicho acto y, por vía de consecuencia, la posterior venta del inmueble, serían nulos.

22) De su lado, la parte recurrida sostiene, en suma, que de la lectura integra de la decisión impugnada se evidencia que la juez examinó y ponderó los elementos probatorios sometidos a su consideración. Que la parte recurrente pretende cuestionar la validez y eficacia de un contrato de hipoteca que fue debidamente ponderado por la juez de fondo, sin haber promovido en su momento una acción principal tendente a cuestionar la validez de dicho contrato, sino que se limitó a incoar una demanda incidental en verificación de escritura. Aduce, que al alegar la parte recurrente que sus pruebas fueron ignoradas es una inconformidad exteriorizada respecto a la valoración del juez que dirigió el embargo, aspecto que escapa del control casacional, por lo que

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

no se evidencia vulneración al derecho de defensa o del debido proceso, sino una simple discrepancia de la recurrente con la decisión adoptada. Finalmente, argumenta que la parte recurrente en el curso del procedimiento de embargo inmobiliario interpuso dos demandas incidentales, respecto de las cuales el tribunal apoderado se pronunció de manera expresa, garantizando de esta manera el ejercicio pleno de su derecho de defensa y el acceso a la tutela judicial efectiva.

23) Ha sido criterio inveterado de esta jurisdicción que cuando se trata de un recurso de casación ejercido contra una sentencia de adjudicación dictada en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario especial regido por la Ley 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, al tenor de lo dispuesto en su artículo 167, el rol de la casación en esta materia está fundamentalmente circunscrito, por una parte, a hacer un juicio de legalidad de la decisión y determinar si el juez incurrió en alguna violación al momento de proceder a la subasta o al decidir incidentes planteados y juzgados en la misma audiencia de la adjudicación o, por otra parte, a constatar si en curso del procedimiento hubo alguna vulneración a las formalidades y garantías del debido proceso y la tutela judicial efectiva que impidieran a la parte afectada defenderse de la ejecución en la forma prevista por el artículo 168 de la Ley 189-11[6].

6 SCJ-PS-22-2219, 29 de julio de 2022, B. J. 1340.

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

24) Lo expuesto se debe a que, conforme a lo establecido por el artículo 168 de la misma Ley 189-11, toda incidencia relativa a la regularidad del procedimiento de embargo debe ser presentada al juez apoderado en forma incidental y la decisión que dicho tribunal emita al respecto está sujeta a su propio régimen de recurso, el cual es independiente al de la sentencia de adjudicación. En ese tenor, resulta que los medios orientados a cuestionar la regularidad del procedimiento que el recurrente debió haber invocado en forma incidental durante la ejecución y no lo hizo -siempre que haya tenido la oportunidad de hacerlo-, así como aquellas relativas a incidentes planteados y decididos con anterioridad a la subasta mediante sentencias independientes, en principio, no reúnen los requerimientos de pertinencia y ausencia de novedad requeridos para ser admitidos en casación[7].

25) De igual modo, se advierte que, si bien todo procedimiento de embargo inmobiliario reviste un carácter de orden público en cuanto a la obligación del acreedor de acudir a dicho proceso para ejecutar los bienes inmuebles de su deudor y de desarrollarlo mediante las actuaciones procesales establecidas en la ley aplicable, también comporta una dimensión privada debido a que su objeto es la satisfacción de un crédito reconocido a favor de un particular y porque en él se enfrentan los intereses y derechos subjetivos del persiguiente, el embargado y las demás personas con calidad

7 Íbidem.

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

para intervenir. En esa virtud, esta jurisdicción sostiene el criterio de que el juez 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 las partes según el principio rector de justicia rogada[8].

26) En la especie, los cuestionamientos formulados por la recurrente respecto de la validez del contrato de hipoteca y de la regularidad de la ejecución constituían contestaciones que debían ser sometidas al juez del embargo por la vía incidental prevista en el artículo 168 de la Ley núm. 189-11. Del examen de la sentencia impugnada se verifica que [redacted] compareció al procedimiento y ejerció medios de defensa frente a la ejecución; asimismo, consta que la audiencia fijada para el 10 de febrero de 2026 fue aplazada a fin de decidir los incidentes promovidos y que, al celebrarse la audiencia de venta en pública subasta el 3 de marzo de 2026, el tribunal hizo constar que no existían incidentes pendientes de fallo. De ello se deriva que la recurrente tuvo oportunidad de formular sus contestaciones durante el procedimiento y que aquellas que fueron planteadas y decididas incidentalmente antes de la venta en pública subasta quedaron sujetas al régimen de impugnación

8 SCJ, 1.ª Sala, núm. 274, 28 julio 2021, B. J. 1328.

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

correspondiente a las decisiones que las resolvieron, sin que los vicios que se atribuyan a estas puedan ser trasladados a la sentencia de adjudicación ahora recurrida.

27) En cuanto a la alegada vulneración del derecho de defensa derivada de la falta de ponderación de sus alegatos y pruebas, del examen de la sentencia impugnada se verifica que, en la audiencia de venta en pública subasta, la parte perseguida se limitó a solicitar "que se rechacen los pedimentos en cuanto a la adjudicación, que a falta de oferente que se convoque a una audiencia sobre el pliego depositado por la parte persiguiente y que luego de subastada la propiedad se proceda a lo correspondiente para el proceso de embargo inmobiliario", sin que conste en dicha decisión que formulara en esa audiencia los argumentos relativos al desconocimiento o falta de suscripción del contrato de hipoteca que ahora invoca en casación.

28) Asimismo, la relación de pruebas contenida en la sentencia impugnada no da cuenta de documentos aportados por la parte perseguida en sustento de tales planteamientos, ni el memorial de casación individualiza cuáles documentos, regularmente sometidos al tribunal con ocasión de la adjudicación, habrían sido omitidos en su ponderación. En esas circunstancias, las alegaciones examinadas no permiten caracterizar una vulneración del derecho de defensa imputable al fallo criticado.

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

29) En cuanto a la alegada vulneración del derecho de defensa sustentada en que la jueza *a quo* habría considerado que la solicitud de sobreseimiento era ajena al proceso, esta corte de casación ha juzgado que es inoperante el medio de casación cuando el vicio que denuncia es extraño a la decisión recurrida, o es extraño a las partes en la instancia en casación; así, cuando los medios de casación que sustentan el memorial se dirigen contra una cuestión que no guarda relación con la sentencia impugnada resultan inoperantes, por lo que carecen de pertinencia y deben ser desestimados, ya que las violaciones a la ley que puedan dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso[9].

30) En la especie, conforme fue establecido precedentemente, de la sentencia impugnada se verifica que la audiencia fijada para el 10 de febrero de 2026 fue aplazada a fin de fallar los incidentes promovidos y que, al celebrarse la audiencia de venta en pública subasta el 3 de marzo de 2026, el tribunal hizo constar que no existían incidentes pendientes de fallo. Asimismo, en la decisión recurrida no consta que la jueza *a quo* se haya pronunciado, con ocasión de la adjudicación, sobre una solicitud de sobreseimiento ni que haya considerado que esta era ajena al proceso, como sostiene la recurrente. En esas circunstancias, el agravio dirigido contra el pronunciamiento que

[9] SCJ-PS-26-1179, 29 de mayo de 2026, boletín inédito.

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

habría recaído sobre dicha solicitud no resulta imputable a la sentencia de adjudicación objeto del presente recurso, por lo que resulta inoperante y se declara inadmisible.

31) Según resulta de la sentencia impugnada, fueron aportados al tribunal *a quo* los siguientes actos procesales: 1-Original del certificado de registro de acreedor; 2-Original del pliego de condiciones de fecha 01/12/2025; 3-Publicacion del periódico; 4- Fotocopia del contrato de préstamo: 5- Original del poder de representación; 6-Original del acto No. 1889/2025, de fecha 29/10/2026, del ministerial [redacted]; 7-Original del acto No. 2051/2025, de fecha 19/12/2025, del ministerial [redacted]; 8- Original del acto No. 2050/2025, de fecha 19/12/2025, del ministerial [redacted]; 9-Fotocopias del estado jurídico del inmueble; 10-Original del estado de gastos y honorarios: 11-Original del acto No. 115/2026, de fecha 04/02/2026, del ministerial [redacted]; 12-Original del acto No. 190/2026, de fecha 20/2/2026, del ministerial [redacted].

32) Por otra parte, de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal tuvo a su disposición, entre otros documentos, el certificado de registro de acreedor, el pliego de condiciones, el contrato de préstamo, el mandamiento de pago, las certificaciones relativas al estado jurídico del inmueble y los actos concernientes a la publicidad y prosecución de la venta en pública subasta. Luego de ponderar los elementos regularmente aportados y las circunstancias de la causa, la jurisdicción *a quo* declaró

haber verificado el cumplimiento de las formalidades previstas en los artículos 149 y siguientes de la Ley núm. 189-11 y 701 al 711 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual procedió a la licitación y posterior adjudicación del inmueble conforme al pliego de condiciones.

33) En lo que concierne al argumento sustentado en que el inmueble pertenecería a la comunidad legal existente entre [redacted] y [redacted], y que la hipoteca habría sido constituida sin el consentimiento de este último, del examen de la sentencia recurrida no se advierte que esa cuestión haya sido sometida al juez del embargo con ocasión de la audiencia de adjudicación ni que haya sido objeto de la decisión ahora impugnada. Por consiguiente, dicho planteamiento, en cuanto procura cuestionar en sede de casación la validez de la hipoteca a partir de circunstancias que no fueron juzgadas mediante la sentencia recurrida, no puede ser examinado por primera vez por esta corte de casación, a la cual no corresponde realizar comprobaciones de hecho destinadas a establecer la existencia de la alegada comunidad legal ni los derechos que de ella pudieran derivarse.

34) En virtud de todo lo anterior, esta corte de casación verifica que la decisión impugnada ha sido dictada en apego de las disposiciones legales que rigen la materia, con un examen correcto y minucioso tanto de los hechos como de las circunstancias del

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

caso, y con respeto al debido proceso, sin incurrir en ninguno de los vicios denunciados por la parte recurrente, razón por la cual procede desestimar los medios de casación examinados y con ello rechazar el presente recurso de casación.

En cuanto a la lealtad procesal

35) 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 ascendente a 10 salarios mínimos del más alto del sector privado, así como al pago de una indemnización ascendente a 50 salarios mínimos. Justifica su pedimento argumentando que en el curso del procedimiento de embargo se han interpuesto 2 demandas incidentales en las que se establecía que la señora [redacted] era casada; que en el marco del presente recurso de casación es alegado que el inmueble objeto del embargo pertenece a una comunidad legal de bienes, sin embargo, consta el acta de divorcio de fecha 22 de abril de 2026, según la cual los recurrentes se encuentran legalmente divorciados desde el año 2017, previo a la tramitación y ejecución del procedimiento de embargo inmobiliario.

36) 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

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

comprueba un uso indebido del proceso con fines dilatorios o abusando de la jurisdicción a sabiendas de carecer de un fundamento jurídico razonable.

37) En este caso, si bien el recurso ha sido rechazado, del contexto del caso no se advierte algún comportamiento de la parte recurrente y sus abogados representantes 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 e indemnización solicitadas, lo cual vale dispositivo al respecto.

38) Al tenor de 54, párrafo, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, que crea la Ley Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de 10 de julio de 1997; los artículos 10, 11, 19, 21, 26, 29 y 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 167 y 168 de la Ley 189-

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana; 131 y 141 del Código de Procedimiento Civil; 44 de la Ley núm. 834 de 1978; artículos 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: PRONUNCIA el defecto de la parte correcurrida, [redacted].

SEGUNDO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 339-2026-SSEN-00105, dictada en fecha 3 de marzo de 2026 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 339-2026-SSEN-00105, dictada en fecha 3 de marzo de 2026 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís.

SCJ-PS-26-1883
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0393432)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley No. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE parcial/RECHAZA
Ponente: [redacted]

CUARTO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: Justiniano [redacted], [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 secretario que figuran en la estampa.*