PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
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 la Junta Directiva del Condominio Torre Carib, debidamente representada por la Lcda. [redacted], la cual tiene como abogado al Dr. [redacted].

Figura como parte recurrida Auto Paniagua, [redacted]., debidamente representada por su gerente [redacted], la cual tiene como abogados a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

Contra la ordenanza núm. 1303-2026-SORD-00048, dictada en fecha 15 de junio de 2026 por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente:

Primero: Acoge el recurso de apelación interpuesto por la sociedad Auto

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

> Paniagua, S.R.L., revoca la ordenanza civil núm. 504-2026-SORD 0790, de fecha 31 de marzo de 2026, dictada por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, acoge la demanda original, en consecuencia, ordena la suspensión del mandamiento de pago de que se trata, el acta de embargo, la denuncia del acta de embargo y su transcripción, hasta tanto se conozca y decida la litis sobre derechos registrados en nulidad de inscripción de privilegio inmobiliario de condómines, nulidad de acta de asamblea general extraordinaria y cancelación de certificado de registro de acreedor, interpuesta mediante acto núm. 26/2026, del ministerial [redacted], de estrado de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por los motivos antes expresados. Segundo: Ordena la ejecución provisional de esta decisión, aunque sea interpuesto cualquier recurso contra ella, sin prestación de fianza.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 25 de junio de 2026; **b)** el acto de emplazamiento núm. 620/2026, instrumentado el 25 de junio de 2026, por el ministerial Otoniel [redacted], depositado en fecha 26 de junio de 2026; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 9 de julio de 2026; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 673/2026, instrumentado el 14 de julio de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 15 de julio de 2026.

B) No procede notificar el presente recurso a la Procuraduría General de la República,

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

por no encontrarse comprendido entre los casos previstos en el artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023. Asimismo, el asunto será decidido en cámara de consejo, sin celebración de audiencia, según lo previsto en el artículo 29 de dicha ley.

C) La Magda. Vanessa Acosta Peralta no firma la presente decisión por no haber participado en la deliberación del caso.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente la Junta Directiva del Condominio Torre Carib, y como parte recurrida Auto Paniagua, [redacted]. Del estudio de la ordenanza impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** en fecha 8 de enero de 2026, Auto Paniagua, [redacted]. incoó una demanda en referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario contra el Condominio Torre Carib, representado por su Junta Directiva, la cual fue rechazada por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante ordenanza núm. 504-2026-SORD-0790 del 31 de marzo de 2026, por no haber sido aportado al expediente el acto de mandamiento de pago cuya suspensión se pretendía; **b)** la decisión fue recurrida en apelación por la parte demandante, y la corte *a quo*, por la ordenanza ahora impugnada en casación, la revocó y acogió parcialmente la demanda, ordenando la

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

suspensión del mandamiento de pago contenido en el acto núm. 781/2025, del acta de embargo, de su denuncia y de su transcripción, hasta tanto sea conocida y decidida la litis sobre derechos registrados en nulidad de inscripción de privilegio inmobiliario de condóminos, nulidad de acta de asamblea general extraordinaria y cancelación de certificado de registro de acreedor, incoada por el acto núm. 26/2026, de fecha 12 de enero de 2026.

Sobre el medio de inadmisión por falta de interés casacional

2) La parte recurrida planteó en su memorial de defensa la inadmisibilidad del recurso de casación, bajo el argumento de que este carece de interés casacional.

3) La parte recurrente no se refirió a dicho incidente a través de un escrito justificativo de conclusiones, pese a haberle sido notificado el memorial de defensa que lo contiene, según acto núm. 673/2026, instrumentado el 14 de julio de 2026, previamente descrito.

4) Al tenor de 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 numeral 1 de dicho texto legal habilita el recurso contra: "Las

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

decisiones definitivas sobre el fondo, dictadas en única o en última instancia, en ocasión de las siguientes materias o asuntos: estado civil y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales, execuátur de sentencias extranjeras; competencia de los tribunales".

5) Partiendo de que este recurso se interpone contra una sentencia definitiva sobre el fondo y de que se trata de un proceso concerniente a una de las materias enunciadas en el numeral 1 del artículo 10, por versar sobre una demanda en referimiento, su acceso es automático y no requiere una evaluación previa de este presupuesto de admisibilidad, al encontrarse comprendido en el ámbito del interés casacional presunto. En tal virtud, procede rechazar el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida, valiendo esta consideración decisión al respecto, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

En cuanto al fondo del recurso de casación

6) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los medios de casación siguientes: **primero**: violación de los artículos 109, 110, 111 y 112 de la Ley núm. 834 de 1978; exceso de poder del juez de los referimientos; violación del principio de provisionalidad; **segundo**: violación de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y el principio de legitimación registral; **tercero**: violación de los artículos 673, 674, 675,

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

676, 677 y 678 del Código de Procedimiento Civil dominicano, modificado por la Ley núm. 764 de 1944, relativos al mandamiento de pago, embargo, denuncia e inscripción en el Registro de Títulos correspondiente; **cuarto**: contradicción entre los motivos y el dispositivo; **quinto**: falta de base legal e insuficiencia de motivación; **sexto**: violación a lo establecido en los artículos 68 y 69 de la Constitución dominicana.

7) En el desarrollo del tercer medio, de un primer aspecto del cuarto medio y del quinto medio de casación, reunidos por su estrecha vinculación y ponderados con prelación por resultar determinantes para la solución del caso, la parte recurrente sostiene, en esencia, que la corte *a quo* incurrió en violación de los artículos 673, 674, 675, 676, 677 y 678 del Código de Procedimiento Civil y en contradicción entre los motivos y el dispositivo de su decisión, puesto que la propia alzada reconoció que habían sido practicados el mandamiento de pago, el embargo inmobiliario, su denuncia y transcripción, al igual que el depósito del pliego de condiciones, y que, al momento de dictar su fallo, el embargo ya había sido trabado, el acta correspondiente transcrita y el pliego de condiciones depositado. Aduce que, una vez iniciado formalmente el procedimiento de embargo inmobiliario, las controversias relativas a este quedan sometidas al régimen especial previsto por el Código de Procedimiento Civil, por lo que la alzada se atribuyó poderes sobre actuaciones ya incorporadas a dicho procedimiento. Afirma, además, que la propia corte estableció en sus motivos que carecía de sentido y fundamento impedir aquello que ya había sido ejecutado y, pese a

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

ello, dispuso la suspensión de esas actuaciones, incurriendo en una contradicción entre los motivos y el dispositivo que afecta la coherencia lógica del fallo y constituye, según sostiene, un vicio susceptible de casación. Finalmente, alega que, al fallar como lo hizo, la corte *a quo* dictó una decisión carente de base legal y de motivación suficiente, ambigua y desprovista de fundamentos.

8) De su lado, la parte recurrida sostiene, en síntesis, que el estado de avance del procedimiento de embargo inmobiliario no sustraía la controversia de los poderes del juez de los referimientos, puesto que el artículo 112 de la Ley núm. 834-78 lo faculta para estatuir sobre las dificultades de ejecución de un título, sin distinguir la etapa en que estas se manifiesten. Aduce que la circunstancia de que el mandamiento de pago, el embargo, su denuncia y transcripción hubiesen sido practicados no agotaba el procedimiento ni impedía suspender sus efectos ulteriores, en particular para evitar la venta en pública subasta y la adjudicación. Afirma, además, que los artículos 673 y siguientes del Código de Procedimiento Civil regulan la validez formal de los actos del embargo, pero no excluyen los poderes del juez de los referimientos para suspender su continuación cuando el crédito que le sirve de sustento se encuentra judicialmente impugnado. En cuanto a la contradicción denunciada, sostiene que la alzada distinguió entre la pretensión de impedir actuaciones ya consumadas, que consideró carente de objeto, y la suspensión de los efectos jurídicos subsistentes de dichas actuaciones y de los actos ulteriores del procedimiento, por lo que, a su juicio, no existe contradicción

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

entre los motivos y el dispositivo de la ordenanza y los medios examinados deben ser desestimados.

9) La corte *a quo* motivó su decisión en el sentido siguiente:

> 10. El mandamiento de pago criticado fue notificado mediante acto núm. 781/2025, ya descrito, en fecha 19 de diciembre de 2025, mientras la demanda original fue interpuesta mediante acto núm. 9/2026, el 8 de enero del mismo año, es decir, 20 días después, por lo que, al analizar las disposiciones del artículo 674 del Código de Procedimiento Civil4 , según el cual no se puede proceder a embargar hasta tanto no haya transcurrido el plazo de 30 días otorgado al deudor en el mandamiento de pago, por ello, la demanda original no puede considerarse como un incidente de embargo, lo que implica que el juez de los referimientos tiene poder para conocer sobre la suspensión del referido mandamiento de pago, pues, a la luz de los textos legales indicados, el embargo no había sido trabado cuando se interpuso esta demanda y mucho menos denunciado. 11. La parte recurrente sustenta su petición de suspensión de mandamiento de pago, principalmente en que el acta de asamblea de fecha 20 de junio de 2025, que sustenta la inscripción del privilegio sobre el inmueble de su propiedad, adolece de vicios sustanciales insalvables que la tornan jurídicamente ineficaz, nula e inoponible a Auto Paniagua, [redacted], por la falta de convocatoria a la misma, lo que viola los reglamentos y estatutos del condominio y el debido proceso; ausencia de nómina de presencia verificable que permita constatar el quorum y los porcentajes de participación; el transcurso excesivo del plazo legal entre la celebración de la asamblea y las actuaciones registrales pretendidas. …14. De la revisión del acta de asamblea del 20 de junio de 2025, al que nos hemos referido, se determina que en la misma se hizo constar que los miembros asistentes presentaron los títulos que lo acreditan como tales, comprobando en la hoja de presencia que los miembros presentes representan el quorum reglamentario, y por lo tanto, la Asamblea General Extraordinaria esta válidamente constituida y con capacidad para deliberar. Igualmente, la

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

primera resolución adoptada a unanimidad fue la siguiente: "Tomar acta y dar constancia de la renuncia de los miembros a los requisitos y plazos de la convocatoria exigidos en el Reglamento del Condominio para la celebración de las Asambleas Generales por encontrarse presentes el quorum reglamentario, en consecuencia, declarar la validez de la presente Asamblea General Extraordinaria". 15. De esta primera resolución se infiere, sin ánimo de adoptar decisión del juez de fondo apoderado de los litigios que confrontar las partes de este proceso, que en la asamblea general extraordinaria del condominio Torre Carib, se liberó del cumplimiento de los requisitos y plazos establecidos en el reglamento del condominio para su celebración, bajo el argumento de que se cumplía con el quorum reglamentario, sin embargo, no se ha depositado prueba alguna en la cual se pueda comprobar que Auto Paniagua, [redacted].-condómino relacionado directamente con las resoluciones adoptadas- y el resto de los condóminos hayan sido al menos enterados de que el día 25 de junio de 2025 se celebraría la asamblea, como forma de garantizar respeto al debido proceso. Tampoco se ha demostrado que ciertamente se haya cumplido con el quorum reglamentario, pues no se aportó la lista de condóminos presentes el día de la asamblea. …17. También hemos verificado, que los argumentos expuestos en la motivación núm. 10, son los mismos que sustentan la litis sobre derechos registrados interpuesta por la entidad Auto Paniagua contra la Junta Directiva del condominio Torre Carib, notificada a través del acto núm. 26/2026 antes descrito, con la cual pretende la nulidad del acta de asamblea de que se trata. 18. La Constitución estable en el artículo 69, inciso 10, que las normas del debido proceso se aplican en toda clase de actuaciones judiciales y administrativas, por lo tanto, sin que ello implique tocar aspectos propios del juez del fondo, entendemos que el hecho de haberse celebrado la asamblea general extraordinaria y adoptado, en las circunstancias descritas, el acta que sustenta la inscripción del privilegio que se pretende ejecutar en perjuicio de la razón social Auto Paniagua, [redacted]., y de la cual se deriva el título que sustenta el embargo inmobiliario en curso, cuestiona su legitimidad y provoca una turbación manifiestamente ilícita, por tanto, existen motivos serios que justifican la intervención del juez de los

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

> referimientos para suspender los efectos del mandamiento de pago núm. 781/2025, notificado a la recurrente, y de los actos derivados de este, pero hasta el límite de la intervención del juez de los referimientos en materia de embargo inmobiliario, acta de embargo, denuncia y transcripción de ambos – a lo que nos referimos también en la motivación núm. 20, a fin de prevenir un daño inminente, el cual se caracteriza en la especie, ante la posibilidad de que se proceda a la ejecución del inmueble, a través de su venta en pública subasta. 19. Si bien la recurrente también manifiesta en su acto de recurso, que sujeta la suspensión del mandamiento de pago en cuestión, a la decisión definitiva de la demanda en nulidad de mandamiento de pago de la cual se encuentra apoderada la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en este aspecto varía las conclusiones del acto introductivo de demanda original núm. 9/2026 de fecha 8 de enero 2026 del ministerial [redacted], de generales indicadas, donde planteaba la suspensión del acto referido hasta tanto se conozca de la demanda en declaratoria de inexistencia de crédito de la cual se encuentra apoderada la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en este sentido, las conclusiones variadas en el recurso de apelación que nos ocupa, se declaran inadmisibles por violentar el principio de inmutabilidad del proceso.… 21. Por las razones antes expuestas, procede acoger el recurso de apelación que nos ocupa, revocar la ordenanza apelada, acoger parcialmente la demanda que nos ocupa, y ordenar la suspensión del mandamiento de pago, acta de embargo, denuncia de acta de embargo y transcripción de ambos actos, hasta tanto se conozca y decida la litis sobre derechos registrados en nulidad de inscripción de privilegio inmobiliario de condómines, nulidad de acta de asamblea general extraordinaria y cancelación de certificado de registro de acreedor, interpuesta mediante acto núm. 26/2026, como se hace constar en el dispositivo.

10) Según se desprende de la decisión impugnada, la demanda en referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario fue rechazada

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

por el juez de primer grado, y la ordenanza intervenida al efecto fue posteriormente revocada por la corte *a quo*, jurisdicción que ordenó la suspensión del mandamiento de pago contenido en el acto núm. 781/2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, del acta de embargo, de su denuncia y de su transcripción, hasta tanto fuese conocida y decidida la litis sobre derechos registrados en nulidad de inscripción de privilegio inmobiliario de condóminos, nulidad de acta de asamblea general extraordinaria y cancelación de certificado de registro de acreedor, incoada ante la jurisdicción inmobiliaria.

11) En cuanto al momento en que fue incoada la demanda, la alzada comprobó que el mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario fue notificado el 19 de diciembre de 2025 y que la demanda en referimiento destinada a obtener su suspensión fue incoada el 8 de enero de 2026, antes de que transcurriera el plazo de treinta (30) días previsto por el artículo 674 del Código de Procedimiento Civil para proceder al embargo inmobiliario. Sobre esa base, consideró que, al momento del apoderamiento inicial, aún no existía un embargo susceptible de generar los incidentes propios de dicho procedimiento, por lo que la demanda no revestía, en ese estadio, la naturaleza de un incidente del embargo y el juez de los referimientos conservaba atribución para conocer de la solicitud de suspensión del mandamiento de pago.

12) Ha sido juzgado por esta Primera Sala que, por tratarse el juez de los referimientos de un juez de lo provisional, para decidir correctamente el asunto sometido a su

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

ponderación debe colocarse en el día en que estatuye, contrario a lo que sucede con los jueces de lo principal, quienes, para resolver el asunto que le haya sido planteado, habrán de situarse en la época de su apoderamiento1.

13) Asimismo, esta sala ha sostenido que el procedimiento de embargo inmobiliario, por su naturaleza, obedece a reglas especiales y al principio de concentración, en virtud del cual, salvo limitadas excepciones, las contestaciones relativas al embargo y los demás aspectos vinculados a su curso deben concentrarse ante el tribunal de la subasta. En tal virtud, la corte de casación ha fijado el criterio de que, una vez hecha la inscripción del embargo inmobiliario, las contestaciones que se susciten a partir de esa etapa conciernen al tribunal de la subasta, correspondiendo al juez de los referimientos, cuando sea apoderado de una pretensión de esta naturaleza, determinar si lo solicitado se encuentra dentro de la esfera de las atribuciones que le confiere la ley o si, por el contrario, corresponde a la ponderación del tribunal del embargo[2].

14) En la especie, si bien al momento de incoarse la demanda en referimiento todavía no se había trabado el embargo inmobiliario, circunstancia que, en principio, permitía al juez de los referimientos conocer de la pretensión relativa al mandamiento de pago, esa situación había variado al momento de estatuir. En efecto, la propia corte *a quo*

1 SCJ, 1.ª Sala, núm. 92, 19 de abril de 2013, B. J. 1229
2 SCJ, 1.ª Sala, SCJ-PS-25-2820, 19 de diciembre de 2025, B. J. inédito.

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

comprobó que para entonces ya habían sido instrumentados el acta de embargo y su transcripción, al igual que el depósito del pliego de condiciones. Por consiguiente, atendiendo, de una parte, al criterio según el cual el juez de los referimientos debe colocarse al día en que estatuye y, de otra, a que es a partir de la inscripción del embargo inmobiliario cuando las incidencias propias de dicho procedimiento quedan sometidas, salvo las excepciones legalmente previstas, al régimen especial del embargo, correspondía a la alzada determinar si, en atención al estado alcanzado por la ejecución, la medida solicitada permanecía dentro de la esfera de las atribuciones del juez de los referimientos o si había pasado a constituir una contestación sometida al régimen incidental del embargo inmobiliario.

15) Sobre este particular, la alzada consideró que la pretensión destinada a impedir la realización del acta de embargo, su transcripción y el depósito del pliego de condiciones carecía parcialmente de objeto, por ser actuaciones ya consumadas; asimismo, retuvo que la prohibición del depósito del pliego de condiciones, la publicación de avisos, la celebración de la venta en subasta y la adjudicación desbordaban los poderes del juez de los referimientos, al constituir las contestaciones relativas a esas actuaciones cuestiones incidentales del embargo inmobiliario, una vez notificada y transcrita el acta de embargo.

16) No obstante haber establecido lo anterior, la alzada acogió parcialmente la

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

demanda originaria y ordenó suspender el mandamiento de pago, el acta de embargo, su denuncia y transcripción hasta tanto fuera decidida la litis sobre derechos registrados relativa a la nulidad de inscripción del privilegio inmobiliario de condóminos, nulidad de acta de asamblea general extraordinaria y cancelación del certificado de registro de acreedor.

17) Tal proceder evidencia una contradicción determinante en el razonamiento de la alzada, pues, luego de comprobar que, al momento de estatuir, el procedimiento había avanzado hasta la instrumentación del acta de embargo, su transcripción y el depósito del pliego de condiciones, y de asumir que las contestaciones relativas a determinadas actuaciones posteriores constituían incidentes del embargo inmobiliario que desbordaban los poderes del juez de los referimientos, dispuso, actuando en esas mismas atribuciones, la suspensión del mandamiento de pago, del acta de embargo, de su denuncia y de su transcripción, sin explicar qué excepción legal o poder específico la habilitaba para adoptar esa medida una vez alcanzado dicho estadio procesal.

18) En esas circunstancias, el hecho de que la demanda originaria hubiese sido incoada antes de la formalización del embargo no bastaba para justificar la solución adoptada, puesto que el juez de los referimientos debía atender a la situación existente al momento de estatuir y determinar, en función de ella, si lo solicitado se mantenía dentro del ámbito de sus poderes. Cabe destacar que la invocación del artículo 112 de

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

la Ley núm. 834-78 por la parte recurrida no conduce a una solución distinta, pues la facultad reconocida al juez de los referimientos para estatuir sobre las dificultades relativas a la ejecución de una sentencia o de otro título ejecutorio no lo dispensa de determinar, frente a un procedimiento especial de embargo inmobiliario ya formalizado, si la medida concretamente solicitada se encuentra entre las atribuciones que la ley le confiere o si corresponde al régimen incidental propio de dicho embargo.

19) Tampoco subsana la insuficiencia señalada la distinción propuesta por la parte recurrida entre la imposibilidad de impedir actuaciones ya consumadas y la posibilidad de suspender sus efectos jurídicos subsistentes, puesto que la cuestión determinante no radicaba únicamente en dilucidar si tales actuaciones podían ser retroactivamente impedidas, sino en determinar si, una vez formalizado el embargo inmobiliario y alcanzada la etapa procesal comprobada por la propia alzada, la suspensión del mandamiento de pago y de las actuaciones incorporadas a dicho procedimiento permanecía dentro de los poderes legalmente atribuidos al juez de los referimientos, cuestión sobre la que la decisión impugnada no ofreció una justificación jurídica suficiente.

20) En consecuencia, al determinar inicialmente el alcance de sus poderes a partir de una situación procesal existente al momento del apoderamiento que había variado al tiempo de estatuir, la corte *a quo* desatendió el estado alcanzado por el embargo

inmobiliario y los límites que ella misma había reconocido a la intervención del juez de los referimientos. Pese a sus propias comprobaciones, ordenó la suspensión del mandamiento de pago y de actuaciones ya incorporadas a dicho procedimiento, sin justificar la excepción legal o el poder específico que la habilitaba para adoptar esa medida, incurriendo con ello en los vicios denunciados. Por consiguiente, procede acoger el tercer medio y el primer aspecto del cuarto medio de casación y casar la ordenanza impugnada, sin necesidad de ponderar los demás medios del recurso.

21) De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 36, párrafos III y V de la Ley 2-23, sobre Recurso de Casación, procede colocar a las partes en el estado en que se hallaban antes de la sentencia casada y enviar el asunto ante otra jurisdicción, sala o composición de la misma categoría que el tribunal *a quo*.

Sobre la solicitud de confirmación de la ordenanza impugnada

22) En cuanto al pedimento formulado por la parte recurrida en su memorial de defensa, dirigido a que se confirme la ordenanza impugnada, corresponde desestimarlo, no solo porque dicha ordenanza ha sido casada, sino porque una pretensión de esa naturaleza resulta impropia de la sede de casación. En efecto, esta corte de casación se limita a examinar y decidir los medios en que se fundamenta el recurso, pudiendo acogerlos o rechazarlos, sin conocer del fondo del litigio, salvo en

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

los casos excepcionalmente previstos por la ley. Lo aquí dispuesto vale decisión sin necesidad de que sea ratificado en el dispositivo de más adelante.

23) Al tenor del artículo 55, numeral 2, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas por efecto de la casación de la sentencia, a raíz de la violación de una regla procesal cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces.

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 recogidas en la Constitución de la República; en la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997; en los artículos 10, 19, 20, 26, 29, 36 y 55 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 109, 110, 111 y 112 de la Ley núm. 834, de 1978; 141 y 673 al 678 del Código de Procedimiento Civil; y 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: CASA la ordenanza núm. 1303-2026-SORD-00048, dictada en fecha 15 de junio de 2026 por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de

SCJ-PS-26-1919
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0817678)
Partes: Junta Directiva del Condominio Torre Carib vs. Auto Paniagua, [redacted].
Materia: Referimiento sobre suspensión de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

Apelación del Distrito Nacional; en consecuencia, repone a las partes y la causa en el estado en que se encontraban antes de ser dictada la referida decisión y, para hacer derecho, envía el asunto ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [redacted], [redacted] y Miguelina Ureña.

[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.*