PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1928
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1382821)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario/Reventa por falsa subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/INADMISIBLE por violar el doble grado de jurisdicción/de oficio
Ponente: [redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, constituida por los magistrados Justiniano Montero 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], quien tiene como abogado a [redacted].

Figuran como parte recurrida [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogado a [redacted].

Contra las siguientes sentencias:

A. Sentencia núm. 038-2025-SSEN-00229, dictada en fecha 1.° de abril de 2025 por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente:

> Primero: Declara al señor [redacted], último y mayor postor, adjudicatario de los derechos correspondientes a la parte

SCJ-PS-26-1928
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1382821)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario/Reventa por falsa subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/INADMISIBLE por violar el doble grado de jurisdicción/de oficio
Ponente: [redacted]

> embargada respecto al inmueble identificado: Unidad funcional 4-A, identificado como [redacted]84: 4-A, matrícula No. [redacted], del condominio RESIDENCIAL [redacted] IV, ubicado en DISTRITO NACIONAL, con un porcentaje de participación sobre las área comunes de 2.76%, con un porcentaje de participación en la parcela de 2.76 % y 4 voto(s) en la asamblea de condómines, conformada por un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-M1-017, del bloque 01, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR COMÚN DE USO EXCLUSIVO identificado como SE-01-M1-016, del bloque 01, ubicado en el nivel M1, destinado a PARQUEO, con una superficie de 12.50 metros cuadrados; un SECTOR PROPIO identificado como SP-01-04-006, del bloque 01, ubicado en el nivel 04, destinado a APARTAMENTO, con una superficie de 162.81 metros cuadrados, con todas sus consecuencias legales, por haber ofrecido la mayor puja, esto es la suma de diez millones doscientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$10,200,000.00), más los gastos y honorarios aprobados por el tribunal a favor del persiguiente en la suma de doscientos cincuenta mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$250,000.00). Segundo: En virtud del artículo 712 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, se ordena al embargado, así como a cualquier persona que a cualquier título se encontrase ocupando la posesión del referido inmueble, abandonar la posesión del mismo tan pronto le sea notificada la presente sentencia de adjudicación. Tercero: Comisiona al ministerial [redacted], de Estrados de esta Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para la notificación de esta sentencia.

B. Sentencia núm. 038-2025-SSEN-000917, dictada en fecha 16 de septiembre de 2025, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo es el siguiente:

> Primero: Deja sin efecto el auto número 038-2025-SAUT-00067, de fecha cuatro (4) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), la cual dispone la reventa por falsa subasta, por haber la parte adjudicataria, señor [redacted], haber cumplido con su obligación de

SCJ-PS-26-1928
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1382821)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario/Reventa por falsa subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/INADMISIBLE por violar el doble grado de jurisdicción/de oficio
Ponente: [redacted]

> pago en la octava franca de la fecha de adjudicación, de conformidad al artículo 713 del Código de Procedimiento Civil. Segundo: Retrotrae el procedimiento de Embargo Inmobiliario a la fecha de la sentencia de adjudicación número 038-2025-SSEN-00229, de fecha primero (1) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), que declaró adjudicatario señor [redacted], del inmueble embargado y, en consecuencia, ordena el archivo definitivo del expediente número 2[redacted]. Tercero: Procede ordenar la ejecutoriedad provisional de esta sentencia, por encontrarse a juicio de este tribunal, configuradas las condiciones exigidas por el artículo 128 de la ley 834, conforme se hará constar en el dispositivo de la sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 29 de diciembre de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 2086/2025, instrumentado el 29 de diciembre de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 6 de enero de 2026; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 31 de diciembre de 2025; y, **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 002/2026, instrumentado el 6 de enero de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 7 de enero 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.

SCJ-PS-26-1928
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1382821)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario/Reventa por falsa subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/INADMISIBLE por violar el doble grado de jurisdicción/de oficio
Ponente: [redacted]

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) El asunto que nos convoca se refiere a un procedimiento de embargo inmobiliario y posterior incidente de reventa por falsa subasta. En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted] y [redacted].

2) Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se constatan los siguientes eventos procesales:

a) Mediante la sentencia civil núm. 026-03-2019-SSEN-01038 de fecha 20 de diciembre de 2019, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional condenó a [redacted] al pago de una indemnización de RD$ 50,000.00;

b) Con fundamento en la referida sentencia condenatoria, [redacted] inició un procedimiento de embargo inmobiliario ordinario en perjuicio de [redacted], a fin de hacer vender en pública subasta un inmueble de su propiedad;

c) la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 038-2025-SSEN-00229,

SCJ-PS-26-1928
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1382821)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario/Reventa por falsa subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/INADMISIBLE por violar el doble grado de jurisdicción/de oficio
Ponente: [redacted]

en fecha 1.° de abril de 2025, mediante la cual adjudicó el inmueble perseguido al licitador [redacted], por la suma de RD$ 10,200,000.00, más RD$ 250,000.00 por concepto de gastos y honorarios, disponiendo además las consecuencias propias de la adjudicación judicial.

d) [redacted] promovió una solicitud de reventa por falsa subasta, alegando que el adjudicatario no había realizado el pago total del precio de la adjudicación dentro del plazo previsto en el pliego de cargas, cláusulas y condiciones;

e) A raíz de esta solicitud, el tribunal del embargo dictó el auto núm. 038-2025-SAUT-00067 de fecha 4 de junio de 2025, mediante el cual declaró a [redacted] falso subastador, ordenó la reventa del inmueble objeto del embargo inmobiliario y fijó audiencia para la celebración de una nueva venta judicial;

f) Posteriormente, durante la instrucción del incidente, fueron aportados los documentos y comprobantes de pago, con los cuales el tribunal verificó que el adjudicatario cumplió oportunamente con las obligaciones de la adjudicación; por lo que dejó sin efecto el mencionado auto de reventa y mantuvo la adjudicación realizada a favor del licitador [redacted]; también, ordenó el archivo definitivo del incidente de falsa subasta, mediante la sentencia núm. 038-2025-SSEN-000917, de fecha 16 de septiembre de 2025; la cual es el objeto de este recurso de casación incoado por [redacted].

SCJ-PS-26-1928
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1382821)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario/Reventa por falsa subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/INADMISIBLE por violar el doble grado de jurisdicción/de oficio
Ponente: [redacted]

3) La Ley núm.2-23 instituye el procedimiento para conocer el recurso de casación. En coherencia con su carácter extraordinario es una vía restringida, debido a lo cual somete este recurso a reglas de admisibilidad previa, de una parte, en función de su procedencia; de otra parte, en vigilancia del cumplimiento de las reglas de interposición en cuanto a las formas y los plazos y respecto de los trámites para un correcto apoderamiento casacional; y, también, mediante el examen riguroso del interés casacional. De manera que, antes de conocer los méritos de los medios en que se fundamenta el recurso, la corte de casación tiene la obligación, oficiosa o a interés de parte, de asegurarse de que se cumplan las condiciones de admisibilidad y la regulación de su apoderamiento

Sobre los presupuestos de admisibilidad del recurso

En cuanto al recurso de casación contra la sentencia de adjudicación núm. 038-2025-SSEN-00229

4) La decisión relativa a este apartado constituye una sentencia de adjudicación dictada con ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario, cuya vía de impugnación dependerá de la naturaleza de la decisión que adopte el tribunal[1].

5) Cuando la decisión se limita a reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones y hacer constar la transferencia en provecho del adjudicatario del derecho de propiedad del inmueble subastado, sin decidir contestaciones o litigio

[1] SCJ-PS-24-1661, 28 agosto 2024, B. J. 1365; SCJ-PS-26-0455, 31 marzo 2026, Boletín inédito.

SCJ-PS-26-1928
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1382821)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario/Reventa por falsa subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/INADMISIBLE por violar el doble grado de jurisdicción/de oficio
Ponente: [redacted]

alguno, la doctrina jurisprudencial imperante sostiene que más que una verdadera sentencia constituye un acto de administración judicial, la cual no es susceptible de los recursos instituidos por la ley, sino de una acción principal en nulidad.

6) Asimismo, constituye un criterio jurisprudencial constante, pacífico[2] y firmemente consolidado que, cuando la decisión de adjudicación resuelve, además, contestaciones de naturaleza incidental, esta adquiere la condición de un verdadero acto jurisdiccional, susceptible de los recursos previstos por la ley; en la materia de que se trata, dicha vía es el recurso de apelación.

7) De lo anterior se desprende que la decisión de adjudicación dictada en el curso de un procedimiento inmobiliario ordinario regido por el Código de Procedimiento Civil, como lo es el de la especie, no puede ser impugnada directamente mediante el recurso extraordinario de casación, con independencia de que se haya pronunciado o no sobre incidentes. En consecuencia, su impugnación deberá canalizarse, según corresponda, mediante la acción principal en nulidad o a través del recurso de apelación, por tratarse de una decisión rendida en primer grado de jurisdicción.

8) En este caso, en la sentencia recurrida en casación, núm. 038-2025-SSEN-00229 de fecha 1.° de abril de 2025, el tribunal del embargo se limitó a reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones y hacer constar la transferencia en

[2] SCJ, 1.ª Sala, núm. 109, 30 septiembre 2020, B. J. 1318; SCJ-PS-23-1621, 17 agosto 2023, B. J. 1353; ídem: SCJ-PS-26-0455, 31 marzo 2026, [redacted]. 1384.

SCJ-PS-26-1928
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1382821)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario/Reventa por falsa subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/INADMISIBLE por violar el doble grado de jurisdicción/de oficio
Ponente: [redacted]

provecho del adjudicatario del derecho de propiedad del inmueble subastado, sin decidir sobre ningún incidente. En esas atenciones se trata de una decisión no susceptible del recurso de casación, por lo que procede pronunciar de oficio la inadmisibilidad del recurso con relación a esta sentencia de adjudicación.

En cuanto al recurso de casación contra la sentencia núm. 038-2025-SSEN-000917 dictada en materia de falsa subasta

9) En la decisión impugnada consta que hubo una solicitud de reventa por falsa subasta promovida por [redacted], la cual fue acogida mediante el auto núm. 038-2025-SAUT-00067 de fecha 4 de junio de 2025, dictado por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de juez de ejecución de embargo. Luego, al conocer el asunto de forma contradictoria, ese mismo tribunal, mediante la sentencia núm. 038-2025-SSEN-000917 de fecha 16 de septiembre de 2025, dejó sin efecto el auto de reventa, tras comprobar que el adjudicatario había cumplido oportunamente con el pago del precio de adjudicación; por lo que mantuvo la adjudicación dispuesta por la sentencia núm. 038-2025-SSEN-00229 de fecha 1 de abril de 2025, retrotrajo el procedimiento a esa etapa procesal y ordenó el archivo definitivo del expediente.

10) La falsa subasta constituye el procedimiento previsto por el legislador para disponer una nueva venta del inmueble cuando el adjudicatario incumple las obligaciones asumidas con motivo de la adjudicación. Así lo establece el artículo 733 del Código de Procedimiento Civil al disponer que: "Si el adjudicatario no ejecutare

SCJ-PS-26-1928
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1382821)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario/Reventa por falsa subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/INADMISIBLE por violar el doble grado de jurisdicción/de oficio
Ponente: [redacted]

las cláusulas de la adjudicación, se venderá el inmueble por falsa subasta a su cargo". A su vez, los artículos 734 y siguientes del mismo código regulan el procedimiento aplicable a la reventa[3].

11) Como excepción al régimen ordinario de los recursos, el artículo 739 del Código de Procedimiento Civil dispone que no será admisible la oposición contra las sentencias dictadas en materia de falsa subasta y que aquellas que decidan nulidades que no fueren de forma solo podrán ser impugnadas mediante el recurso de apelación. De la interpretación de este texto legal se desprende que el legislador estableció un régimen especial de impugnación para esta materia.

12) En interpretación de las disposiciones que rigen estos aspectos procesales, esta Primera Sala ha determinado que la demanda en reventa por falsa subasta constituye un incidente propio del procedimiento de embargo inmobiliario, conforme al artículo 730 del Código de Procedimiento Civil. Asimismo, ha establecido que, cuando la demanda es conocida en un procedimiento contradictorio y da lugar a una sentencia jurisdiccional, la vía ordinaria prevista para su impugnación es el recurso de apelación[4].

13) En este caso la sentencia impugnada se deriva de un incidente contradictorio; en consecuencia, conforme al régimen especial previsto en el artículo 739 del Código de Procedimiento Civil y al criterio reiterado de esta Primera Sala, la decisión

[3] SCJ, 1.ª Sala, núm. 151, 28 julio 2021, B. J. 1328.
[4] SCJ-PS-24-2322, 31 octubre 2024. B. J. 1367.

SCJ-PS-26-1928
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1382821)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario/Reventa por falsa subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/INADMISIBLE por violar el doble grado de jurisdicción/de oficio
Ponente: [redacted]

dimanada del tribunal era susceptible del recurso de apelación, por lo que no resulta recurrible directamente en casación.

14) En línea con las consideraciones anteriores, la parte recurrente no puede apoderar a esta jurisdicción sin haber agotado la vía recursiva ordinaria prevista por la ley. En esas condiciones, al no tratarse de una sentencia dictada en única o última instancia, no se configura el presupuesto de admisibilidad previsto en el artículo 7 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, que atribuye competencia a esta Suprema Corte de Justicia únicamente para conocer de los recursos interpuestos contra sentencias pronunciadas en única o última instancia por los tribunales del orden judicial. En consecuencia, el recurso de casación deviene inadmisible.

15) Dada la naturaleza de lo decidido no procede examinar ni las propuestas incidentales de la parte recurrida ni los agravios formulados por la parte recurrente en su memorial de casación, por haber quedado definitivamente establecida la inadmisibilidad del recurso en cuanto a las dos decisiones impugnadas.

16) Al tenor del artículo 55, numeral 1, de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, procede compensar las costas por haber sido decidido el recurso, exclusivamente, por un medio o solución suplido de oficio por esta corte de casación.

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

SCJ-PS-26-1928
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R1382821)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario ordinario/Reventa por falsa subasta
Decisión: INADMISIBLE por la naturaleza de la decisión/INADMISIBLE por violar el doble grado de jurisdicción/de oficio
Ponente: [redacted]

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 7, 10, 19, 20, 26, 29, 36, 47 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; 47 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978; 141, 734 y siguientes del Código de Procedimiento Civil;

FALLA

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra las sentencias núm. 038-2025-SSEN-00229 y 038-2025-SSEN-000917, dictadas respectivamente en fechas 1.° de abril y 16 de septiembre de 2025 por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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.*