PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

# SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**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 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 abogados a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted].

Figura como parte recurrida Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER), la cual tiene como abogado al Lcdo. [redacted].

Contra la sentencia núm. 209-2025-SSEN-01255, dictada en fecha 11 de diciembre de 2025 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, cuyo dispositivo es el siguiente:

> PRIMERO: DECLARA ADJUDICATARIO al persiguiente, Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la vivienda, del inmueble

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

> identificado como [redacted]32 que tiene una superficie de 321.82 metros cuadrados, Matrícula No. [redacted], ubicado en el Municipio de La Vega, Provincia La Vega, y sus mejoras consistentes en una vivienda unifamiliar de un nivel, con losas de techo en hormigón armado, soportadas por sistema estructural de vigas, columnas y zapatas en hormigón armado, muros en bloques de cemento, con pisos en cerámica, y una edificación de dos niveles, con losas de techo de zinc y entrepiso en hormigón armado, muros en bloques de cemento, pisos en cerámica, ambas con sus dependencias y anexidades, ubicada en la calle s/n del Ensanche La Altagracia, Casa No. 25 con acceso a través de la [redacted]; por el precio de tres millones doscientos veintiséis mil noventa y tres pesos con cincuenta y ocho centavos (RD$3,226,093.58) más la suma de ciento cincuenta mil pesos (RD$150,000.00) por concepto de estado de costas y honorarios, probado por este tribunal mediante el auto No.209-2025-SAUT-00093 de fecha 11/12/2025, precio de la primera puja, en perjuicio de [redacted]. SEGUNDO: ORDENA el desalojo de la parte embargada [redacted] y/o cualquier persona que ocupe el inmueble de referencia a partir de notificación de la presente sentencia de conformidad con las disposiciones del artículo 167 de la Ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso en la República Dominicana.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

**A)** Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 14 de febrero de 2026; **b)** el acto de emplazamiento núm. 15/2026, instrumentado el 17 de febrero de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 26 de febrero de 2026; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 20 de mayo de 2026; y, **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm.

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

0816/2026, del ministerial [redacted], instrumentado y depositado en fecha 20 de mayo de 2026.

**B)** No procede notificar el presente recurso a la Procuraduría General de la República, ya que no se trata de uno de los casos señalados en el artículo 26 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023. Además, el asunto se decidirá en cámara de consejo sin celebrar audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de la misma normativa.

**C)** La magistrada [redacted] no figura en la presente decisión debido a que no participó en la deliberación del expediente.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

**1)** En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted], y como recurrida la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER). Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER), inició un procedimiento de embargo inmobiliario regido por la Ley núm. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, en perjuicio de [redacted], del que resultó

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega; **b**) se procedió a la venta en pública subasta del inmueble embargado, siendo adjudicado a la entidad persiguiente por el precio de RD$3,226,093.58, más la suma de RD$150,000.00 por concepto de estado de costas y honorarios aprobados por el tribunal y, consecuentemente, se ordenó el desalojo de la parte embargada y/o de cualquier persona que ocupe el inmueble a partir de la notificación la decisión, mediante la sentencia que constituye el objeto del presente recurso de casación.

## Incidentes

**2)** En su memorial de defensa, la parte recurrida impetra que se declare inadmisible el recurso de casación, por los motivos siguientes: **a)** por haberse depositado después del plazo de los 10 días que otorga la ley, ya que, la notificación de la sentencia impugnada fue realizada el 22 de enero de 2026, mientras que el recurso que nos ocupa fue depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 14 de febrero de 2026, lo que evidencia su extemporaneidad; **b)** por violación a la normativa de domicilio procesal, según lo dispone el artículo 23 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación.

**3)** La parte recurrente no hizo defensa en cuanto al incidente objeto de examen, pese a que le fue notificado el memorial de defensa que lo contiene mediante el acto de alguacil núm. 0816/2026, descrito anteriormente.

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

**4)** En cuanto al medio de inadmisión por extemporaneidad objeto de examen, es pertinente retener lo siguiente: conforme con el artículo 14, párrafo V, de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, el plazo para la interposición este recurso en la materia concernida es de diez (10) días hábiles que se computan a partir de la notificación de la sentencia impugnada, aumenta en razón de la distancia y le aplica de forma supletoria el régimen del plazo franco del procedimiento común[1].

**5)** El régimen procesal aplicable para el cómputo del plazo para recurrir tiene como punto de partida el día de la notificación del fallo impugnado. En ese sentido, es de rigor valorar la validez de la actuación procesal que tiene que ver con ese aspecto. Del expediente que nos ocupa, se retiene que consta el acto núm. 0112-2026, impulsado a requerimiento de la Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamo para La Vivienda, de fecha 22 de enero de 2026, instrumentado por el ministerial [redacted], ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de La Vega, en cuyo proceso verbal de notificación consta que el ministerial actuante se trasladó al domicilio de [redacted], ubicado en la calle s/n del ensanche La Altagracia, casa núm. 25 con acceso por la [redacted], siendo recibido dicho acto en persona, por la recurrente.

[1] Artículos 14, párrafo I, 79, 80, 81, 82, 85 y 86 de la Ley núm. 2-23, y 1033 del Código de Procedimiento Civil.

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

**6)** De lo expuesto anteriormente se advierte que, al haber sido notificada la decisión impugnada a la parte recurrente en fecha 22 de enero de 2026, el plazo de 10 días hábiles y franco, aumentado en 5 día más en función de la distancia existente entre el lugar de notificación de la recurrente y la sede de la Suprema Corte de Justicia, culminó el lunes 16 de febrero de 2026. En ese sentido, al ser depositado el memorial de casación en la plataforma digital del sistema de gestión de casos del Poder Judicial, en fecha 14 de febrero de 2026, se retiene que el recurso fue interpuesto dentro del plazo correspondiente. En esas atenciones, procede desestimar el medio de inadmisión objeto de examen, valiendo decisión, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo.

**7)** En cuanto a la inadmisión planteada, por no haber fijado la parte recurrente domicilio procesal en el Distrito Nacional, el artículo 23 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, dispone lo siguiente: "En sus respectivos memoriales las partes deberán fijar de manera expresa su [redacted], lugar donde la corte de casación y las demás partes podrán realizar válidamente las notificaciones que sean necesarias durante el procedimiento de casación y hasta la notificación de la sentencia. Párrafo I.- Luego de fijado el domicilio procesal, puede ser modificado mediante notificación por acto de alguacil a las demás partes y al secretario general de la Suprema Corte de Justicia. Párrafo II.- El secretario general no recibirá los memoriales de casación o de defensa que no definan el domicilio procesal de la parte que deposita".

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

**8)** En ocasión de las actuaciones procesales depositadas por la parte recurrente, se advierte que, ciertamente, el [redacted]; sin embargo, conviene destacar que, contrario a lo pretendido por la recurrida, la Ley núm. 2-23 no sanciona el hecho de que el escrito depositado contenga el [redacted], sino que el secretario pudiese abstenerse de recibir el memorial en el supuesto de que advierta que no se haya fijado el domicilio procesal de la parte que deposita, conforme dispone el párrafo II del artículo 23 de la ley que regula la materia, lo cual puede ser subsanable oportunamente con la actuación ulterior de las partes a requerimiento del secretario, pero si no suscita agravio alguno, mal podría generar una sanción de inadmisión no consagrada por el ordenamiento jurídico situación. En esas atenciones, procede desestimar el pedimento objeto de examen, lo cual vale decisión.

**Sobre el medio de inadmisión, por falta de interés casacional**

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

**10)** La parte recurrente, como se indicó anteriormente, no depositó escrito justificativo contestando dicha inadmisibilidad.

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

**11)** 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".

**12)** Partiendo de que el recurso en cuestión versa sobre materia de embargo inmobiliario, en virtud de la Ley núm. 189-11, una vez superadas las fases de admisibilidad de derecho común, el acceso al recurso de casación no requiere evaluación previa de admisibilidad sustentada en el interés casacional, por estar enmarcada en el ámbito del interés casacional presunto, al amparo de una sentencia dictada por el Tribunal Constitucional, cuyos efectos vinculantes nos imponen actuar en ese sentido y dirección[2]. En esas atenciones, procede desestimar la contestación incidental objeto de examen, lo cual vale decisión.

## Sobre el fondo del recurso

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

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

**13)** La parte recurrente propone como medios de casación los siguientes: **primero**: infracción o errónea aplicación de la norma jurídica; **segundo**: falta de certeza y liquidez de la deuda e infracción a la Ley núm. 183-02; **tercero:** violación de los artículos 51 y 69 de la Constitución; **cuarto:** falta de base legal y motivación insuficiente, contradictoria; **quinto:** desnaturalización de los hechos y documentos; **sexto:** contradicción de sentencias jurisprudenciales.

**14)** En el desarrollo de sus medios, reunidos para su examen por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que la sentencia de adjudicación fue dictada sobre la base de un procedimiento de embargo inmobiliario afectado por irregularidades que comprometían su validez. Alega, en primer término, que actos esenciales de la ejecución fueron instrumentados por el ministerial [redacted], quien habría actuado bajo calidades distintas durante el procedimiento, circunstancia que, a su juicio, afectaba su competencia y provocaba la nulidad de los actos realizados. Asimismo, cuestiona la certeza y liquidez del crédito perseguido, alegando que la entidad acreedora desconoció un pago previo de RD$70,746.98 y pasó de reclamar extrajudicialmente RD$380,488.55 a ejecutar judicialmente la suma de RD$3,226,093.58, sin ofrecer una explicación suficiente sobre dicho incremento.

**15)** Adicionalmente, la recurrente sostiene que formuló oferta de pago, requerimientos de información y contestaciones formales mediante los actos

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

núm. 68-2025 y 62-2025, sin que sus cuestionamientos fueran debidamente atendidos. Aduce que estas irregularidades habían sido planteadas mediante una demanda incidental decidida por la sentencia núm. 209-2025-SSEN-00958, del 25 de septiembre de 2025, y que, no obstante, el tribunal posteriormente procedió a la adjudicación sin examinar la incidencia de tales cuestionamientos sobre la regularidad de la ejecución, razón por la cual, a su vez, denuncia violación de su derecho de propiedad, debido proceso, tutela judicial efectiva y derecho de defensa. Por igual, atribuye a la sentencia falta de base legal, motivación insuficiente y desnaturalización de los hechos y documentos, en particular respecto del recibo de pago del 29 de mayo de 2025 y la carta de intimación del 1 de julio de 2025, que, según afirma, demostraban que el monto consignado en el mandamiento de pago no se correspondía con la deuda realmente exigible. Por último, expone que la decisión impugnada se aparta del criterio jurisprudencial conforme al cual la ejecución inmobiliaria debe sustentarse en una deuda cierta, líquida y exigible y en actos instrumentados por oficiales públicos legalmente habilitados.

**16)** La parte recurrida defiende el fallo impugnado arguyendo que la parte recurrente intenta reintroducir un debate de fondo sobre una supuesta mora y falta de liquidez, argumentando pagos parciales, siendo estos alegatos extemporáneos, ya que el tribunal *a quo* mediante la sentencia incidental núm. 209-2025-SSEN-00958, citada por la misma recurrente, decidió dicho incidente, lo que hace inoperante su reiteración en esta fase, siendo el procedimiento ejecutado

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

por la recurrida en estricto apego a la certeza crediticia amparada en un título ejecutorio válido. Asimismo, argumenta que la jurisdicción *a quo* verificó la regularidad del procedimiento y de la subasta. Que el alegato invocado por la parte recurrente de que el ministerial actuante poseía doble jurisdicción incompatible constituye un medio nuevo y de puro hecho que busca la desnaturalización del proceso, escapando a la censura de la casación, dado que la Suprema Corte no valora los hechos, sino la correcta aplicación del derecho.

**17)** En la especie, se trata de un recurso de casación interpuesto contra una sentencia de adjudicación dictada al tenor de un procedimiento de embargo inmobiliario especial que fue ejecutado conforme a las disposiciones de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, cuyo artículo 167 establece que esta es la única vía para atacar ese tipo de decisiones, contenga o no fallos sobre incidentes. Sin embargo, la posibilidad de recurrir en casación la sentencia de adjudicación no implica que, mediante esa vía, puedan reabrirse indistintamente todas las actuaciones y contestaciones surgidas durante el procedimiento ejecutorio.

**18)** Lo expuesto se debe a que el artículo 168 de la misma Ley núm. 189-11, instituye expresamente que cualquier contestación o medio de nulidad de forma o de fondo contra el procedimiento de embargo inmobiliario que surja en el curso de su desarrollo y que produzca algún efecto sobre él constituye un incidente del embargo y, en principio, debe ser planteado y decidido en la forma prescrita en

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

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

**19)** En ese sentido, ha sido juzgado que la anulación de una sentencia de adjudicación únicamente puede sustentarse, en principio, en vicios producidos al momento de celebrarse la subasta o al decidirse alguna contestación planteada en la propia audiencia de adjudicación. Las irregularidades anteriores deben hacerse valer oportunamente mediante las vías incidentales correspondientes, siempre que la parte haya tenido conocimiento del procedimiento y la oportunidad efectiva de ejercer su defensa[3].

**20)** Esta sede casacional ha establecido que el régimen de las demandas incidentales propias de cada proceso se encuentra estrictamente reguladas para que se realicen en el tiempo oportuno. Se trata de vías de derecho que tienen autonomía procesal, de manera que los argumentos que justificarían una demanda incidental en nulidad del procedimiento ejecutorio en cuestión en modo alguno pueden plantearse como causa de casación, salvo que quien

3 SCJ, 1.ª Sala, núm. 277, 24 marzo 2021, B. J. 1324.

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

interpone el recurso establezca que fue irregularmente encausado o que simplemente no lo llamaron al proceso de expropiación, lo cual estaría vinculado a una violación al derecho de defensa como lo relativo a una situación de orden público o alguna otra vulneración en que se haya incurrido y que proceda valorarla como aspecto de puro derecho en sede de casación. Bajo ese rigor es posible su valoración por primera vez en ocasión del recurso de casación[4].

**21)** Esta jurisdicción también ha sostenido 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 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[5].

[4] SCJ-PS-24-2549, 20 noviembre 2024, B. J. 1368.
[5] SCJ, 1.ª Sala, núm. 274, 28 julio 2021, B. J. 1328.

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

**22)** La recurrente cuestiona la validez de los actos de mandamiento de pago y denuncia de la venta, alegando que fueron instrumentados por un ministerial que carecía de competencia o calidad para realizarlos. Asimismo, discute la certeza y liquidez del crédito perseguido, el monto consignado en el mandamiento de pago y la alegada falta de consideración de pagos y ofertas de pago efectuados antes de la adjudicación. Dichos cuestionamientos, por su naturaleza, constituyen contestaciones relativas a la regularidad del procedimiento de embargo que debían ser promovidas incidentalmente ante el juez apoderado, conforme al artículo 168 de la Ley núm. 189-11. Según lo expuesto por la propia recurrente, esta tuvo conocimiento de la ejecución, compareció ante el tribunal e interpuso una demanda incidental que fue decidida mediante la sentencia núm. 209-2025-SSEN-00958, del 25 de septiembre de 2025.

**23)** Del examen de la sentencia ahora impugnada se advierte que esta no contiene ningún pronunciamiento sobre la referida demanda incidental ni decide las contestaciones relacionadas con la competencia del ministerial, la liquidez del crédito o la validez del mandamiento de pago. Por el contrario, se trata de la posterior sentencia de adjudicación, dictada una vez continuado el procedimiento de embargo y celebrada la venta en pública subasta. En consecuencia, los agravios sustentados en la manera en que fueron examinadas y decididas aquellas contestaciones no guardan relación con la parte deliberativa de la sentencia núm. 209-2025-SSEN-01255 objeto de este recurso, sino con una decisión incidental propia y distinta, sujeta a su correspondiente régimen

recursivo. Por tanto, dichos planteamientos resultan inoperantes respecto de la sentencia actualmente impugnada y procede desestimarlos.

**24)** En cuanto a la alegada violación al derecho de defensa, la recurrente tampoco pone de manifiesto una actuación atribuible a la sentencia de adjudicación que le haya impedido participar en la subasta o formular las observaciones que considerara pertinentes. En cambio, consta en la decisión impugnada que estuvo representada por sus abogados en la audiencia y que al concluir manifestó expresamente: "No tenemos ninguna observación". Esta circunstancia evidencia que la recurrente tuvo conocimiento del procedimiento y dispuso de la oportunidad de ejercer su derecho de defensa. Además, sus alegatos de indefensión se sustentan, en realidad, en el resultado de las contestaciones formuladas con anterioridad y decididas mediante la sentencia incidental núm. 209-2025-SSEN-00958, no en una actuación u omisión producida durante la audiencia de adjudicación ni en la sentencia que ahora se impugna. En esas condiciones, no se configura la vulneración denunciada.

**25)** En otro aspecto, la recurrente sostiene que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización al no considerar el recibo de pago del 29 de mayo de 2025 y la carta de intimación del 1 de julio de 2025, documentos que, según afirma, demostraban que el monto consignado en el mandamiento de pago no se correspondía con la deuda realmente exigible.

**26)** Cabe destacar, que cuando el agravio se fundamenta en que el tribunal omitió examinar determinados documentos, la infracción invocada no configura propiamente una desnaturalización, puesto que este último vicio presupone que el juez haya examinado el elemento de prueba y le haya atribuido un sentido o alcance contrario a su contenido. En tales circunstancias, la queja debe ser examinada como una alegada falta de ponderación de documentos.

**27)** Para que quede configurado el vicio de falta de ponderación de documentos decisivos, es necesario establecer lo siguiente: a) que la corte no ponderó el documento cuya omisión se invoca; b) que ese documento era decisivo y concluyente o determinante para la suerte del litigio; y, c) que el documento fue sometido al debate contradictorio desarrollado ante la alzada en forma cónsona con el respeto al derecho a la defensa de las partes instanciadas[6].

**28)** En la especie, no se reúnen las indicadas condiciones, toda vez que si bien la parte recurrente en casación invocó la falta de ponderación de dicho recibo de pago y la carta de intimación, resulta que estos no se encuentran descritos en el contenido de la sentencia de adjudicación ni fue depositado por dicha parte en casación el inventario mediante el cual deposita las pruebas supuestamente omitidas por el tribunal *a quo,* a fin de que esta jurisdicción pueda comprobar si estos fueron sometidos al debate contradictorio desarrollado ante esa

[6] SCJ-PS-23-1551, 28 de julio de 2023, B. J. 1352; SCJ-PS-25-1296, 30 de junio de 2025, B. J. 1375.

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

jurisdicción. Además, según la propia exposición de la recurrente, esos documentos sustentaron sus cuestionamientos sobre el monto y la liquidez del crédito, aspectos que habían sido promovidos mediante la demanda incidental decidida con anterioridad.

**29)** De conformidad con lo expuesto, no puede imputarse a la sentencia de adjudicación la falta de ponderación de documentos respecto de los cuales no se ha demostrado que fueran regularmente sometidos al juez para su valoración en esa fase del procedimiento, ni puede utilizarse este agravio para obtener, indirectamente, la revisión de lo decidido mediante una sentencia incidental distinta de la impugnada. En consecuencia, procede desestimar el aspecto examinado.

**30)** En cuanto a la falta de motivos es preciso señalar que con relación a la naturaleza de las decisiones de adjudicación adoptadas por los órganos jurisdiccionales en ocasión de un embargo inmobiliario, esta sala es de criterio que nos encontramos en presencia de un procedimiento de administración de justicia, en el que la jurisdicción no decide un litigio contencioso entre las partes, sino que actúa como regente y supervisor de las actuaciones procesales realizadas; puesto que el fallo de adjudicación se limita a reproducir el cuaderno de cargas, cláusulas y condiciones, y a hacer constar la transferencia del derecho de propiedad del inmueble subastado en provecho de quien resulte adjudicatario -bajo los términos y régimen procesal del referido pliego de condiciones-, sin

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

decidir contestaciones al tenor de la misma sentencia. En esas atenciones, la doctrina y la jurisprudencia imperante establecen que más que una verdadera sentencia, esta intervención constituye un acto de administración judicial[7]. No obstante, deviene en un acto jurisdiccional, es decir, que reviste el estándar de una sentencia, cuando resuelve en la misma subasta alguna cuestión incidental que haya sido planteada el día en que se llevare a cabo la adjudicación[8].

**31)** La parte recurrente alega que se incurrió en motivación insuficiente y falta de base legal al no haber verificado la jurisdicción *a quo* la regularidad del procedimiento, sin embargo, de la revisión de la decisión impugnada se constata que en el apartado historial procesal se indica que los documentos que conformaron el expediente fueron los siguientes: "1. Original del acto No. 01314/2025 de fecha 29/07/2025 del ministerial [redacted] contentivo del Mandamiento de Pago. 2. Certificación de registro de acreedores, expedida por el Registro de Títulos de La Vega en fecha 26/03/2024; 3. Pliego de Cargas, Cláusulas y Condiciones de fecha 20/08/2025. 4. Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, expedida por el Registro de Títulos de La Vega en fecha 15/08/2025, sobre las cargas y gravámenes que pesan sobre el inmueble embargado; 5. Original del acto No. 02173/2025 de fecha 20/11/2025 del Ministerial [redacted] contentivo de fijación de edicto. 6. Original de la Publicación publicada en el Periódico "El Nuevo Diario" de fecha

[7] SCJ, 1ª Sala, núm. 469/2020, 18 de marzo de 2020, B. J. 1312
[8] SCJ-PS-25-1437, 30 de junio de 2025, B. J. 1375.

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

18/11/2025. 7. Original del acto No. 02174/2025 de fecha 20/11/2025 del Ministerial [redacted] contentivo de fijación de edicto, contentivo de la notificación del edicto, intimación de tomar comunicación de Pliego de condiciones y citación el día de la venta al deudor; 8. Original del certificado de título, matrícula No. [redacted], a nombre de [redacted], expedido por el Registrador de Títulos de La Vega. 9. Contrato de Préstamo Hipotecario de fecha 15/03/2024 debidamente legalizado por el Lic. [redacted], abogado notario público. 10. Estado de Costas y Honorarios depositado en fecha 09/12/2025".

**32)** En ese mismo contexto, del examen de fallo cuestionado se comprueba que la juez *a quo,* en sus motivaciones, indicó: "Consideramos que, revisando los documentos que conforman el presente expediente, este tribunal entiende que el persiguiente, La Asociación La Vega Real De Ahorros y Préstamos Para La Vivienda ha cumplido las formalidades requeridas en cuanto al procedimiento de embargo inmobiliario regido por la Ley 189-11, seguido en contra de Rosanna Emilia Yaport Holguín, conforme lo establece el pliego de condiciones que rige esta venta".

**33)** En consonancia con lo expuesto precedentemente, se advierte que el tribunal *a quo* retuvo la regularidad del procedimiento de expropiación forzosa, tras haber examinado la documentación que lo sustentaba, tales como las certificaciones de registro de acreedor hipotecario, los cuales dan crédito de la acreencia entre las

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

partes, el acto contentivo de mandamiento de pago, la certificación del estado jurídico del inmueble embargado, el pliego de condiciones, el aviso de venta en pública subasta y su notificación al embargado.

**34)** En tales circunstancias, la decisión contiene las comprobaciones necesarias para sustentar la regularidad de la adjudicación conforme al estándar de motivación aplicable a esta clase de sentencias. El tribunal no estaba obligado a examinar nuevamente y de oficio las contestaciones sobre la competencia del ministerial, la liquidez del crédito, el monto del mandamiento de pago o la incidencia de los documentos invocados por la recurrente, puesto que dichas cuestiones habían sido promovidas mediante una demanda incidental y no fueron reiteradas como una contestación susceptible de ser decidida en la audiencia de adjudicación.

**35)** De conformidad con lo precedentemente expuesto, esta sede de casación advierte 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 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 en consecuencia, rechazar el recurso de casación, tal y como se hará constar en la parte dispositiva.

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

**36)** Al amparo del párrafo del artículo 54 de la ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, que remite al derecho común lo relativo al pago de las costas, procede compensar las costas del proceso, en virtud del artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones, tal como se hará constar en el dispositivo.

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; artículos 14, 54 y 81 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; artículos 167 y 168 de la Ley núm. 189-11, sobre Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso; artículo 1033 del Código de Procedimiento Civil; 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:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia núm. 209-2025-SSEN-01255, dictada en fecha 11 de diciembre de 2025, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega.

**SCJ-PS-26-1939**
**Exp. núm.** 2[redacted] (2026-R0179367)
**Partes:** [redacted] vs. Asociación La Vega Real de Ahorros y Préstamos para la Vivienda (ALAVER)
**Materia:** Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
**Decisión:** Rechaza
**Ponente:** [redacted]

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del proceso.

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.*