PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
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, constituida por los jueces Justiniano Montero Montero, presidente, [redacted], [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 junio de 2026**, año 183.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Malespín Constructora, [redacted]., representada por su gerente, [redacted].; quien tienen como abogados a los Lcdos. [redacted], [redacted], [redacted] y [redacted].

Figuran como parte recurrida Apolo Consultores, S. A., representada por su gerente [redacted]; quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted]; y Wenhay Group, [redacted]., quien no compareció ante esta jurisdicción.

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 627-2026-SSEN-00002, dictada en fecha 14 de enero de 2026 por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

> PRIMERO: Revoca la sentencia No. 1072-2025-SSEN-00442 de fecha 2 de Julio del Año 2025, dictada por la segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, por los motivos expuestos. SEGUNDO: Declara nulo el Pagaré Notarial No.17/2021 de fecha 25 de febrero del Año 2021, redactado por la Notarla Dra. [redacted], Firmado por la EMPRESA MALESPIN CONSTRUCTORA, S.R.L. representada por el señor [redacted] y FRANCISCO A. PIMENTEL HERNÁNDEZ, por no haber otorgado poder a tales fines la Empresa Apolo Consultores, S.A. para consentir Hipoteca los dos Inmuebles que se describen a continuación:1 -UNA PORCIÓN DE TERRENO CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE (23,993.00 MTS²) (VEINTITRÉS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS) DENTRO DE LA PARCELA NO. 26-A, REF-31, [redacted]. NO. 09 DEL MUNICIPIO DE SAN FELIPE DE PUERTO PLATA, PUERTO PLATA AMPARADO EN LA MATRICULA NO. [redacted], CON TODAS SUS DEPENDENCIAS Y ANEXIDADES.2 -UNA PORCIÓN DE TERRENO CON UNA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE (57,248.00 MTS²), (CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) DENTRO DE LA PARCELA NO. 26-A-REF-30, [redacted]. NO. 00 DEL MUNICIPIO DE SAN FELIPE DE PUERTO PLATA, PUERTO PLATA AMPARADO EN LA MATRICULA NO. [redacted], CON TODAS SUS DEPENDENCIAS Y ANEXIDADES. Y declara la NULIDAD de la Inscripción de las Hipotecas en Virtud de Pagaré Notarial Inscrita por LA EMPRESA MALESPIN CONSTRUCTORA, S.R.L. en Segundo Rango, sobre los Inmuebles descritos anteriormente por ante el REGISTRO DE TÍTULOS DE PUERTO PLATA. TERCERO: Decla (sic) la Nulidad del Mandamiento de Pago a los Fines de Embargo Inmobiliario Marcado con el No. 041-2025 de fecha 3 de marzo del 2025, y demás Inscripciones del Embargo Inmobiliario de Derecho Común, sobre los inmuebles indicados y ordena su cancelación ante el Registro de Títulos de

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

Puerto Plata. CUARTO: Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, en provecho del Licdo. [redacted].

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 25 de febrero de 2026; **b)** el acto de emplazamiento núm. 036-2026, instrumentado el 2 de marzo de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 6 de marzo de 2026; **c)** el memorial de defensa depositado por Apolo Consultores, S. A. en fecha 25 de marzo de 2026; y, **d)** el acto de notificación del memorial de defensa núm. 738/2026, instrumentado el 25 de marzo de 2026, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 26 de marzo 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.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Malespín Constructora, [redacted]., y como parte recurrida Apolo Consultores, S. A. y Wenhay

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

Group, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se advierte lo siguiente: **a)** la empresa Apolo Consultores, S. A., incoó una demanda incidental en nulidad de pagaré notarial contra la ahora recurrente y Wenhay Group, [redacted]., acción que fue declarada inadmisible, mediante sentencia civil núm. 1072-2025-SSEN-00442, dictada en fecha 2 de julio de 2025, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata; **b)** la indicada decisión fue recurrida en apelación por Apolo Consultores, S. A. la corte *a quo,* mediante el fallo que constituye el objeto del presente recurso de casación, revocó la sentencia apelada, declaró la nulidad del pagaré notarial núm. 17/2021, de la inscripción de las hipotecas inscritas en virtud de dicho pagaré, del mandamiento de pago núm. 041-2025 y demás inscripciones del embargo inmobiliario.

En cuanto a la solicitud de defecto

2) En fecha 23 de marzo de 2026, la parte recurrente depositó una instancia ante esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio de la cual solicita: "…TERCERO: Que previo a emitir el fallo sobre el Recurso de Casación, se pronuncie el defecto en contra de APOLO CONSULTORES, S. A. y WENHAY GROUP, S.R.L, por haber sido legalmente emplazados y no haber depositado ningún escrito o memorial de defensa, ni haber constituido abogados en los plazos legales".

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

3) 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.

4) 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.

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

5) Del examen de los documentos que componen el expediente se constata que la parte recurrida, Apolo Consultores, S. A., depositó: *a.* su memorial de defensa en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, en fecha 25 de marzo de 2026; y *b*. en fecha 26 de marzo de 2026, el acto de notificación del memorial de defensa núm. 738/2026, de fecha 25 de marzo de 2026. En tal sentido, con dicho depósito la mencionada parte recurrida ha comparecido como lo determina la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, (párrafo IV, artículo 21), por lo que se rechaza el pedimento de defecto en su contra, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva.

6) Por otro lado, se verifica que Wenhay Group, [redacted]., parte correcurrida 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.

7) Como fue establecido anteriormente, el emplazamiento en casación fue sustanciado mediante acto de alguacil núm. 036-2026, de fecha 2 de marzo de 2026, instrumentado por el ministerial [redacted]. Según dicho acto, el funcionario se trasladó a la calle [redacted] núm. 121, sector Miraflores, Distrito Nacional,

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

donde este fue recibido por Cristal Ventura, quien dijo ser empleada de la parte correcurrida.

8) Del estudio del fallo impugnado, la emplazada incompareciente Wenhay Group, [redacted]. fue notificada en su domicilio real. Asimismo, el acto de emplazamiento contiene la exhortación a comparecer en el plazo señalado por el legislador, de lo que se comprueba que este fue regularmente notificado. En consecuencia, ante la falta de depósito de las actuaciones procesales a su cargo, procede pronunciar el defecto en su contra.

Medios de casación

9) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los medios de casación siguientes: **primero:** violación de la tutela judicial efectiva y del régimen jurídico de los incidentes del embargo inmobiliario. Falsa aplicación de los artículos 715 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. violación del artículo 730 del Código de Procedimiento Civil. exceso de poder al anular actos y certificados de títulos; **segundo:** falsa aplicación del artículo 29 de la Ley núm. 479-08 sobre Sociedades Comerciales. Errónea interpretación del artículo 2124 del Código Civil. falta de base legal y falsos motivos que determinan la nulidad de la sentencia; **tercero:** desnaturalización de los hechos y del contrato. Violación de los artículos 1134 y 1156 del Código Civil. violación

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

del principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal; **cuarto:** falta de base legal por insuficiencia de motivos. Omisión de estatuir sobre puntos esenciales. Violación de los artículos 141 del Código de Procedimiento Civil y 69 numeral 4 de la Constitución; **quinto:** violación de los artículos 40, 51, 69 y 110 de la Constitución. Vulneración del debido proceso, la tutela judicial efectiva y el derecho de propiedad. Violación del artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

Sobre el interés casacional

10) La parte recurrida, Apolo Consultores, S. A., propone que se declare inadmisible el presente recurso de casación, por carecer de interés casacional.

11) La recurrente no contestó las pretensiones planteadas por la parte recurrida, no obstante haberle sido notificado el memorial de defensa que la contiene, mediante el acto núm. 738/2026, descrito anteriormente, al amparo del artículo 22 de la Ley 2-23.

12) Procede valorar si el presente recurso debe sujetarse, como alega la recurrida, al test de admisibilidad previa del interés casacional objetivo, previsto en el artículo 10 párrafo 3 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación; o si, por el contrario, se trata de uno de los casos en que la propia configuración legal del recurso permite prescindir de dicho filtro, por estar en juego la preservación del derecho de defensa como derecho

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

fundamental, en tanto que cuestión de naturaleza excepcional, conforme se deriva del mandato expreso del artículo 69 de la Constitución.

13) Resulta pertinente subrayar, que el derecho de defensa, además de ser un derecho fundamental al tenor de lo dispuesto por el artículo 69 numeral 4 de la Constitución, es una garantía procesal que le permite a todo ciudadano, cuyos intereses fueren afectados por una decisión judicial, la posibilidad de intervenir a lo largo del proceso en el que se dicte dicho fallo. Ello para realizar las alegaciones que considere oportunas y proponer los medios de defensa que entienda pertinentes, así como la facultad de contradecir los alegatos propuestos por la contraparte, con la finalidad de que se tomen en cuenta y que sean valoradas sus pretensiones.

14) En ese mismo contexto, es preciso señalar que el derecho de defensa, así como el de seguridad jurídica, imponen al juzgador la obligación de motivar y fundamentar sus decisiones, en tanto que rigores imperativos que comportan por un lado un derecho para el justiciable y un deber para el juez o tribunal que estatuye. Sin embargo, para configurar el acceso directo al recurso de casación, por violación al derecho de defensa en sus diversas vertientes debe tratarse de una vulneración muy grave. En ese sentido, quien invoca una vulneración por infracción a la ley ya sea esta de naturaleza sustantiva o procesal, debe acreditar el interés casacional, pero en la contestación que

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

nos ocupa la denuncia formulada, se corresponde con el mandato de lo que es la noción de falta de motivación.

15) La exigencia de motivación no se satisface con la simple manifestación de la voluntad del juzgador en el sentido de acoger o rechazar las pretensiones de las partes, sino que presupone la explicitación de las razones jurídicas y fácticas que sirven de fundamento a la decisión adoptada, las cuales deben ser expuestas de forma clara y comprensible, a fin de permitir su control y excluir cualquier indicio de arbitrariedad. En tal virtud, la motivación constituye no solo un deber inherente al ejercicio de la función jurisdiccional, sino también un derecho fundamental de las partes, susceptible de tutela judicial, conforme a las exigencias propias de un Estado constitucional de derecho.

16) En cuanto a la falta de motivación, esta sede de casación ha juzgado de manera reiterada y pacífica que en nuestro ordenamiento jurídico rige que esta institución consiste en la argumentación por medio de la cual los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión[1]. En ese sentido, la obligación de los jueces de motivar sus decisiones constituye una garantía del ciudadano derivada del debido proceso y la tutela judicial efectiva[2].

[1] SCJ, Salas Reunidas, núm. 2, 12 diciembre 2012, BJ 1228.
[2] Artículo 69 de la Constitución dominicana.

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

17) En este aspecto, el Tribunal Constitucional ha expresado que: "La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas[3] ".

18) En cuanto al deber de motivación de las decisiones judiciales, también, la Corte Interamericana de los Derechos Humanos, en el contexto del control de convencionalidad, se ha pronunciado en el sentido de que "el deber de motivación es una de las 'debidas garantías' incluidas en el artículo 8.1 para salvaguardar el derecho a un debido proceso[4]". "[…] Es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia […] que protege el derecho […] a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática[5]".

[3] TC/0017/12, 20 de febrero de 2013.
[4] Caso Apitz Barbera y otros Vs. Venezuela, Sentencia de 5 de agosto de 2008. Serie C No. 182, párr. 78, y Caso Flor Freire Vs. Ecuador. Sentencia de 31 de agosto de 2016. Serie C No. 315., párr. 182.
[5] Ídem; Caso de [redacted] Vs. España [GC], Aplicación No. 30544/96, Sentencia de 21 de enero de 1999, párr. 26.

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

19) En la contestación que nos ocupa, el recurso de casación fue ejercido contra una decisión dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata que, luego de analizar las pretensiones de las partes y elementos probatorios determinó que procedía la apelación, revocó la decisión de primer grado que declaró inadmisible la demanda por mal perseguida, acogió la acción y declaró la nulidad del pagaré notarial, sobre la base de que el señor [redacted] no recibió poder de la empresa Apolo Consultores, S. A. para consentir una hipoteca sobre los inmuebles embargados por la parte ahora recurrente, como lo establece el artículo 29 de la Ley núm. 479-08, modificada por la Ley 31-11.

20) Con respecto a la decisión, la empresa recurrente denuncia que la alzada vulneró la tutela judicial efectiva y el debido proceso de ley, al emitir su fallo carente de base legal y motivos. Sostiene, en suma, que los jueces de fondo violaron sus derechos constitucionales al atribuirse un apoderamiento en materia de embargo inmobiliario, cuando al momento de lanzarse la demanda el tribunal de primer grado no estaba apoderada del embargo y, por tal razón, la primera juez lo declaró mal perseguido. Aduce que la alzada declaró nulo el acto notarial auténtico, sin agotar el procedimiento previo de inscripción en falsedad, sustentando la nulidad en lo que dispone el artículo 29 de la Ley 479-08, lo cual es inaplicable al caso, puesto que dicho texto legal no se refiere a las facultades de un gerente o presidente para firmar pagaré notarial,

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

reconocimiento de deudas y obligaciones a nombre de la compañía, sino a los conflictos de interés que pueden tener los gerentes al ejercer actividades comerciales ajenas a las de la empresa que dirigen, ya que el presidente de la compañía firmó el pagaré en nombre de la compañía para garantizar el crédito de la recurrente por un monto de US$1,300,000.00, en virtud de los trabajos de construcción que realizó en provecho de Apolo Consultores, S. A.

21) Al tenor de las consideraciones precedentemente expuestas, se deriva que el examen del presente recurso no puede agotarse en la verificación formal del cumplimiento del examen de admisibilidad del interés casacional objetivo, sino que exige, con carácter previo, determinar si la decisión impugnada satisface las exigencias indicadas como acto jurisdiccional válido. En esas atenciones cuando una sentencia configura el vicio de falta de motivación de forma tan grave que no es posible su existencia en ocasión de faltarle este componente, es pertinente el acceso al recurso de casación, al amparo del artículo 69 de la Constitución, conforme se deriva de la explicación precedentemente enunciada.

En cuanto al análisis del caso

22) La corte *a quo* para revocar la decisión del primer juez y declarar la nulidad del pagaré notarial núm. 17/2021, de la inscripción de la hipoteca en virtud de dicho

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

pagaré y del mandamiento de pago núm. 041-2025, se fundamentó en los motivos siguientes:

> …16.- Contrario a lo decidido por el tribunal a quo, la corte ha comprobado la existencia de un procedimiento de embargo inmobiliario ante la Sala Civil de Puerto Plata, lo que facultaba a la ahora recurrente a plantear un incidente en procura de anular el título en virtud del cual se ejecutaba el embargo, por lo que dicho tribunal no podía declarar inadmisible la demanda bajo el argumento de que debió hacerse como una demanda principal. En consecuencia, es procedente revocar la sentencia apelada y examinar el fondo de la demanda en nulidad de pagaré de que se trata. 17.- El art.2124 del Código Civil establece que las hipotecas convencionales solo pueden ser consentidas por los que tengan capacidad para enajenar los inmuebles que a ella se sometan. 18.- El art.29.- de la ley 479-08 (Modificado por la Ley 31-11, de fecha 11 de febrero de 2011), establece que los administradores, gerentes y representantes no podrán participar, por cuenta propia o de terceros, en actividades comerciales que impliquen una competencia con la sociedad, salvo autorización expresa los socios. Tampoco podrán tomar o conservar interés directo o indirecto en cualquiera empresa, negocio o trato hecho con la sociedad, o por cuenta de ésta, a menos que hayan sido expresamente autorizados para ello por el órgano societario correspondiente, conforme las reglas aplicables al tipo societario de que se trate en las condiciones previstas en esta ley. 19.- Del examen de las disposiciones legales antes indicadas se desprende que el presidente de una sociedad comercial no puede consentir hipoteca sobre los inmuebles de la sociedad, a menos que reciba un poder especial de dicha sociedad. (…) 21.- En el caso de la especie, el señor [redacted], no recibió poder de la empresa Apolo Consultores S.A., para consentir una hipoteca sobre los inmuebles propiedad de dicha compañía y a favor de la recurrida Malespín Constructora S.R.L. De ahí que la hipoteca consentida por dicho señor sobre los inmuebles siguientes: a) Parcela No.26 A-REF-30, del Distrito Catastral No.09, con una superficie de 57,248 metros

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

> cuadrados, matrícula [redacted], ubicada en Puerto Plata, y b)) Parcela No.26-A-REF-31, del Distrito Catastral No.09, con una superficie de 23,993 metros cuadrados, matrícula [redacted], ubicada en Puerto Plata, propiedad de Apolo Consultores S.A., es nula, dado que el citado señor no recibió poder para consentirla y no tiene capacidad de disposición sobre dichos inmuebles, por no ser los mismos de su propiedad, sino de la indicada compañía. 22.- En base a los motivos indicados procede declarar nulo el acto notarial en virtud del cual se consintió la citada hipoteca y en consecuencia ordenar levantar la inscripción hipotecaria hecha en virtud del citado pagaré.

23) Cabe destacar que la contestación aludida concernía a una demanda incidental en nulidad del pagaré notarial núm. 17-2021, de la inscripción de las hipotecas en virtud de dicho pagaré y del mandamiento de pago, sustentada en que [redacted], en su calidad de presidente de la empresa Apolo Consultores, S. A., no tenía facultad para consentir hipoteca en nombre de dicha empresa. La corte *a quo* decidió que, contrario a lo establecido por la primera juez, había comprobado la existencia de un procedimiento de embargo inmobiliario, por lo que la ahora recurrida podía incoar la acción incidental que estaba conociendo; en ese orden, acogió la apelación y las pretensiones de la apelante, fundamentándose en lo establecido en el artículo 29 de la Ley núm. 479-08 (modificado por la Ley 31-11, de fecha 11 de febrero de 2011).

24) Ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia que, en materia de embargo inmobiliario, una vez practicada la inscripción o transcripción del

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

procedimiento, según corresponda, todas las contestaciones que surjan con posterioridad a ese momento quedan sometidas a la competencia exclusiva del tribunal de la subasta. Por igual, se ha decidido que, si bien el tribunal de primera instancia ostenta competencia en razón de la materia para conocer de las demandas principales en su condición de jurisdicción de derecho común, cuando interviene en el marco de un procedimiento de expropiación por la vía del embargo inmobiliario ejerce atribuciones de naturaleza distinta, sometidas a un régimen especial y de competencia exclusiva. Ello responde al principio de especialidad y a las reglas de concentración que gobiernan este procedimiento ejecutivo, las cuales persiguen que todas las contestaciones vinculadas a la expropiación sean conocidas por una misma jurisdicción. Del mismo modo, desde el punto de vista de su instrumentación procesal, la acción incoada por la vía principal y la contestación promovida incidentalmente dentro del embargo inmobiliario se encuentran sujetas a regímenes jurídicos diferentes6.

25) En el ámbito procesal del litigio de que se trata, se imponía como cuestión imperativa determinar el estatus del procedimiento, en el sentido de si en el embargo inmobiliario se había agotado la fase concerniente a su inscripción, que es el momento que marca las pautas a seguir en cuanto a determinar si la acción debió ser ejercida

6 SCJ, 1.ª Sala, núm. 167, 30 de noviembre de 2021, BJ 1332.

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

como contestación principal o como demanda incidental de embargo inmobiliario, puesto que el tribunal de la subasta solamente se encuentra atado a las actuaciones que cursen por ante su sede jurisdiccional, sin embargo, la alzada se limitó a indicar que había comprobado la existencia de un embargo inmobiliario, sin establecer de manera clara, si respecto a este se había producido su inscripción, por lo que sus motivaciones resultan insuficientes.

26) Por otro lado, en torno a la nulidad del pagaré notarial, es criterio jurisprudencial constante de esta corte de casación, que el acto auténtico hace fe de sus enunciaciones, respecto de las comprobaciones materiales que hace el oficial público actuante. Por tanto, las actuaciones de los notarios sobre los hechos comprobados en ocasión de sus actuaciones tendrán fe pública; lo que implica que cuando dicho funcionario certifica que por ante él compareció una persona indicando que fue bajo la fe de juramento que hizo declaraciones que lo conllevaron a la redacción de un pagaré notarial, esta aseveración debe ser creída como cierta hasta inscripción en falsedad[7].

27) Cabe destacar que con relación a la representación de una sociedad comercial, los artículos 26 y 27 de la Ley núm. 479-08, General de Sociedades Comerciales, establecen, respectivamente, lo siguiente: "Los administradores o gerentes tendrán a su cargo la gestión de los negocios sociales, además representarán a la sociedad, salvo que la ley,

[7] SCJ, 1.ª Sala, núm. 88, 24 de marzo de 2021, [redacted]. 1324.

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

el contrato de sociedad o los estatutos sociales atribuyan las funciones de representación a alguno o algunos de ellos o establezcan cualquier otra modalidad de representación para la actuación frente a terceros. Párrafo.- Las restricciones a los poderes o facultades de los administradores, gerentes y representantes establecidas en el contrato de sociedad, los estatutos sociales o en el acto de designación serán inoponibles a los terceros, pero tendrán eficacia frente a los socios". "Cuando una persona jurídica sea administradora, gerente o representante, actuará a través de la persona física que sea designada. La persona jurídica y sus administradores serán solidariamente responsables por la persona física designada y asumirán como propias las obligaciones y responsabilidades derivadas de su condición de administradora, gerente o representante".

28) Del estudio del fallo cuestionado se observa que la corte *a quo,* luego de analizar lo que dispone el artículo 29 de la Ley núm. 479-08, procedió a declarar la nulidad del pagaré notarial suscrito entre Malespín Constructora, [redacted]. y Apolo Consultores, S. A., al entender que el señor [redacted], presidente de Apolo Consultores, S. A., no contaba con poder de esta para consentir la hipoteca de los inmuebles de su propiedad, razonamiento que resulta errado, ya que el referido artículo, tal y como indica la ahora recurrente, no se refiere a las facultades que posee el presidente o administrador para firmar pagarés notariales y consentir hipotecas, sino

a los conflictos de intereses que estos puedan tener al ejercer funciones diferentes a las de la empresa que dirijan.

29) Del análisis de la sentencia refutada se verifica que la alzada no explica de forma amplia, clara y detallada cómo, en ese contexto fáctico y probatorio, llegó a la conclusión de que el presidente de la compañía deudora (Apolo Consultores, S. A.) no contaba con autorización para consentir la deuda y poner en garantía hipotecaria los inmuebles propiedad de dicha entidad, puesto que los artículos 26 y 27 de la ley antes mencionada le otorgan poderes al presidente de una empresa para actuar en su nombre, a menos que los estatutos de esta establezcan algo diferente, lo cual no se hace constar en el fallo objetado, por lo que resulta incompleto el razonamiento de la corte *a quo*.

30) De lo expuesto se retiene que la decisión recurrida vulnera el derecho de defensa y la tutela judicial efectiva consagrados en el artículo 69 de la Constitución de la República, por lo cual, procede rechazar el medio de inadmisión invocado por la recurrida, acoger el recurso de casación y anular la sentencia impugnada, a fin de que sea dictada una nueva decisión que, respetando las exigencias constitucionales del deber de motivación, subsane los vicios advertidos y restablezca las garantías que deben presidir el ejercicio de la función jurisdiccional.

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

31) En virtud de los párrafos III y V del artículo 36*:* "Párrafo III.- Sobre los puntos a que ella se refiere, la casación coloca a las partes en el estado en que ellas se encontraban antes de la sentencia casada (...) Párrafo V.- Cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría".

32) Al tenor del 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 establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, que crea la Ley Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de 10 de julio de 1997; y los artículos 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 19, 20, 21, 26, 29, 30, 39, 41 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; la Ley núm. 834 de 1978; artículos 12 y 13 de la Ley 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:

SCJ-PS-26-1365
Exp. núm. 2[redacted] (2026-R0233029)
Partes: Malespín Constructora, [redacted]. vs. Apolo Consultores, S. A. y Wenhay Group, [redacted].
Materia: Incidental en nulidad de pagaré notarial
Decisión: CASA con envío
Ponente: [redacted]

FALLA

PRIMERO: PRONUNCIA EL DEFECTO de la correcurrida, Wenhay Group, [redacted]., por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CASA la sentencia núm. 627-2026-SSEN-00002, dictada en fecha 14 de enero de 2026 por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Puerto Plata; en consecuencia, retorna las partes y las causas al momento en que se encontraban antes de ser dictada la referida decisión y, para hacer derecho, envía el asunto por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones.

TERCERO: COMPENSA las costas procesales.

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 secretario que figuran en la estampa.*