SCJ-PS-25-0140
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0541175)
Partes: Ostany [redacted] vs. Inversiones Cess, S.R.L. Arago, S.R.L. Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S.A.
Materia: Embargo inmobiliario-Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por falta de calidad.
Ponente: [redacted]

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de enero de 2025,** año 181° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Ostany [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. [redacted], [redacted], Genny Miosotys y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

En el presente proceso figuran como parte recurrida: A) Inversiones Cess, S.R.L.; B) Arago, [redacted]., quienes no comparecieron en ocasión del presente recurso, y C) Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A., representada por su directora general, [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. [redacted] y [redacted]; cuyos datos personales constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0140
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0541175)
Partes: Ostany [redacted] vs. Inversiones Cess, S.R.L. Arago, S.R.L. Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S.A.
Materia: Embargo inmobiliario-Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por falta de calidad.
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 035-2024-SSEN-00303, de fecha 1 de mayo de 2024, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *DECLARA adjudicatario a la entidad Fiduciaria Unión Corporativa Fidunion S. A., a cargo del Fideicomiso Inmobiliario Boca Chica Garden, RNC: 1-32-91146-6 por la suma de dos millones quinientos sesenta y seis mil setecientos noventa y un dólares estadounidenses con 22/100 (US$2,566,791.22), más el estado de gastos y honorarios aprobado por el tribunal por la suma de novecientos sesenta y siete mil doscientos trece pesos dominicanos con 14/100 (RD$967,213.14); en perjuicio de la entidad Arago, [redacted]., del inmueble identificado como solar 12, manzana 1647, distrito catastral 01,"matrícula [redacted], con una superficie de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional.* ***SEGUNDO:*** *ORDENA a la parte embargada o cualquier persona que a cualquier título se encontrare ocupando el inmueble embargado desocuparlo, so pena de ser desalojado tan pronto como le sea notificada la presente sentencia, que es ejecutoria provisionalmente y sin fianza contra toda persona que estuviere ocupando a cualquier título el inmueble adjudicado, en virtud de las disposiciones del artículo 167 de la Ley 189-11, advirtiendo a la parte adjudicataria que para ejecutar la presente sentencia deberá obtener el auxilio de la fuerza pública.* ***TERCERO:*** *COMISIONA al ministerial [redacted], de estrados de este tribunal para la notificación de la presente sentencia.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan los siguientes: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 19 de septiembre de 2024; **b**) el acto de emplazamiento núm. 915/2024, de fecha 27 de septiembre de 2024, instrumentado por [redacted], alguacil ordinario

SCJ-PS-25-0140
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0541175)
Partes: Ostany [redacted] vs. Inversiones Cess, S.R.L. Arago, S.R.L. Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S.A.
Materia: Embargo inmobiliario-Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por falta de calidad.
Ponente: [redacted]

de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, depositado en fecha 10 de octubre de 2024; **c)** el memorial de defensa con constitución de abogado depositado en fecha 10 de octubre de 2024, donde la parte correcurrida, Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A., plantea sus medios de defensa con relación al presente recurso de casación; **d)** el acto de notificación del memorial de defensa y constitución de abogado núm. 1239/2024, instrumentado en fecha 11 de octubre de 2024 por el alguacil [redacted], ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia Distrito Nacional.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación. Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Ostany [redacted] y como parte recurrida, Inversiones Cess, [redacted]., Arago, [redacted]., y Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A., verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella hace referencia, lo siguiente: **a)** la hoy correcurrida

SCJ-PS-25-0140
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0541175)
Partes: Ostany [redacted] vs. Inversiones Cess, S.R.L. Arago, S.R.L. Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S.A.
Materia: Embargo inmobiliario-Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por falta de calidad.
Ponente: [redacted]

Inversiones Cess, [redacted]., inició un procedimiento de embargo inmobiliario y venta en pública subasta en virtud de la Ley 189-11, contra Arago, [redacted].; **b)** el referido procedimiento de embargo inmobiliario culminó con la sentencia ahora impugnada en casación, mediante la cual se adjudicó el inmueble embargado a la licitadora Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A.

Sobre los presupuestos ordinarios de admisibilidad del recurso

2) En su memorial de defensa la correcurrida Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A., solicita la inadmisibilidad del recurso de casación, en virtud del artículo 157 de la Ley 189-11, por no poseer la parte recurrente calidad e interés.

3) El artículo 15 y su párrafo de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, dispone lo siguiente: "Podrán interponer recurso de casación: 1) Las partes interesadas que hubieren participado a cualquier título en el juicio del que resulta la sentencia recurrida; 2) El ministerio público ante el tribunal que dictó la sentencia, en los asuntos en los cuales intervenga como parte principal en virtud de la ley, o como parte adjunta en los casos que interesan al orden público; 3) El procurador general administrativo en materia contencioso administrativa y contencioso tributaria; y 4) El [redacted] en las materias que proceda su intervención; Párrafo. No podrá interponer el recurso quien no

SCJ-PS-25-0140
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0541175)
Partes: Ostany [redacted] vs. Inversiones Cess, S.R.L. Arago, S.R.L. Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S.A.
Materia: Embargo inmobiliario-Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por falta de calidad.
Ponente: [redacted]

haya apelado la sentencia de primer grado ni se haya adherido a la apelación interpuesta, cuando el fallo del segundo grado haya sido totalmente confirmatorio de aquella.".

4) De la revisión de la sentencia impugnada se comprueba que quienes figuraron como partes ante el tribunal *a quo*, en ocasión del embargo inmobiliario regido por la Ley 189-11 que se llevó a cabo, fueron, Inversiones Cess, [redacted]., persiguiente, Arago, [redacted]., embargado y Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunion, S. A., adjudicataria, por lo que al tenor del artículo 15 de la referida ley, estos eran los únicos que podían recurrir la decisión ahora impugnada en casación.

5) Es criterio de esta Suprema Corte de Justicia, que la calidad constituye un presupuesto procesal que habilita a la persona para acceder a la justicia con la finalidad de tutelar sus derechos subjetivos[1]; que, en ese sentido, para accionar, la calidad viene dada por el título en virtud del cual la parte demandante actúa en justicia y, por su parte, para hacer uso de una vía recursiva, es derivada del título en virtud del cual la parte recurrente figura en el procedimiento[2].

6) La revisión de la sentencia impugnada revela que la hoy recurrente no fue parte de la decisión que impugna, de lo que se comprueba su falta de calidad para accionar en

[1]SCJ 1ra. Sala núm. 1141, 2 diciembre 2015, B. J. 1261.
[2] SCJ, 1ra. Sala núm. 648, 28 agosto 2019, B. J. 1305.

SCJ-PS-25-0140
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0541175)
Partes: Ostany [redacted] vs. Inversiones Cess, S.R.L. Arago, S.R.L. Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S.A.
Materia: Embargo inmobiliario-Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por falta de calidad.
Ponente: [redacted]

casación, por tanto, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia acoge el medio inadmisión planteado por la parte correcurrida Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A., en consecuencia, declara la inadmisibilidad del presente recurso de casación, lo cual impide el examen de los medios de casación propuestos por la parte recurrente en fundamento del presente memorial de casación, en razón de que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada.

7) No obstante, lo anterior, esta corte no puede pasar por alto que la parte hoy recurrente si bien es extraña al procedimiento llevado ante los jueces de fondo, alega tener derechos para cuyos reclamos requiere de un tribunal que la escuche con las garantías establecidas en el artículo 69 de la Constitución que consagra el derecho a la tutela judicial efectiva y al debido proceso. Por tal razón y en vista de que el artículo 167 de la indicada ley dispone que la sentencia de adjudicación, ya sea que contenga o no fallos sobre incidentes, no podrá ser atacada por acción principal en nulidad y solo podrá ser impugnada mediante el recurso de casación, es preciso que esta corte de casación señale con cual acción cuenta el tercero cuando resulta perjudicado con un procedimiento de embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, en el que nunca fue parte.

8) En primer lugar, es preciso tomar en cuenta que la parte final del artículo 151 la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República

SCJ-PS-25-0140
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0541175)
Partes: Ostany [redacted] vs. Inversiones Cess, S.R.L. Arago, S.R.L. Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S.A.
Materia: Embargo inmobiliario-Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por falta de calidad.
Ponente: [redacted]

Dominicana, establece que para todo lo no contemplado en esa ley regirán las disposiciones del Código de Procedimiento Civil dominicano. El artículo 474 de dicho código dispone: "Una parte perjudicada en sus derechos por una sentencia, en la que ni ella ni las personas que ella represente, hayan sido citadas, puede deducir tercería contra dicha sentencia".

9) Aun y cuando el texto señalado lo denomina "recurso", la tercería es una acción que se sustenta en el principio de derecho que establece que *nadie podrá ser juzgado sin haber sido oído o debidamente citado*, y además se deriva de la relatividad de la cosa juzgada, lo que imposibilita que los efectos de una sentencia les puedan ser opuestos a quien no se pudo defender en la instancia de donde emanó; todo lo anterior es de naturaleza constitucional, por ser parte de las garantías mínimas requeridas para defenderse de manera efectiva ante los tribunales.

10) Por las razones dadas la Primera Sala es de criterio que la tercería como recurso extraordinario previsto a favor de los terceros con el fin de procurar la retractación o reforma de una sentencia que les perjudica es la vía abierta en aquellos casos en que la casación está cerrada, tal y como ocurre en el caso analizado.

11) No obstante lo indicado, es preciso señalar que en condiciones normales no es posible retener que en materia de expropiación forzosa se encuentre habilitada la

SCJ-PS-25-0140
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0541175)
Partes: Ostany [redacted] vs. Inversiones Cess, S.R.L. Arago, S.R.L. Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S.A.
Materia: Embargo inmobiliario-Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por falta de calidad.
Ponente: [redacted]

tercería, pero al encontrarse en esta materia inhabilitada la acción principal en nulidad por disposición expresa de la ley, es necesario que los terceros cuenten con una vía efectiva para accionar y puedan reclamar los derechos que les hayan sido afectados, como parte de la tutela judicial prevista en nuestra constitución; en consecuencia, la tercería en esta materia solo será admitida en los casos de procedimiento de embargo inmobiliario en virtud de la Ley 189-11.

12) En virtud del artículo 54 de la Ley 2-23 sobre Recurso de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas

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, artículos 19,20,21, 26 y 54 numeral de la Ley 2-23 Sobre Recurso de Casación; la Ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso; artículo 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por Ostany [redacted], contra la sentencia de adjudicación núm. 035-2024-SSEN-00303, de fecha 1 de mayo de 2024, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial

SCJ-PS-25-0140
Expediente núm. 2[redacted] (2024-R0541175)
Partes: Ostany [redacted] vs. Inversiones Cess, S.R.L. Arago, S.R.L. Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S.A.
Materia: Embargo inmobiliario-Ley 189-11
Decisión: Inadmisible por falta de calidad.
Ponente: [redacted]

del Juzgado de Primera Instancia del del Distrito Nacional, por los motivos precedentemente expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted].

[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.*