PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-0579
Exp. núm. 2 (2024-R0255174)
Partes: y vs. , , , , , . Loan Solutions, ., y
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley no. 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero, y , 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 marzo de 2025**, año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por y , , , , quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. , , y , cuyos datos personales figuran en el expediente.

Figuran como parte recurrida: *a)* , , y , quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. ; cuyos datos personales figuran en el expediente; *b)* y . Loan Solutions, ., entidad debidamente representada por y

SCJ-PS-25-0579
Exp. núm. 2 (2024-R0255174)
Partes: y vs. , , , , , . Loan Solutions, ., y
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley no. 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag.

Acosta, los cuales tienen como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. y al Lcdo. , cuyos datos personales figuran en el expediente; y *c)* , quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la Dra. , cuyos datos personales figuran en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 034-2023-SCON-00892 de fecha 4 de octubre 2023, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *Declara al señor , español, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral número , domiciliado en esta ciudad; adjudicatario del inmueble siguiente: Parcela 111-Z-REF-15-B-1, DC 02, Matricula No., con una superficie de 1,442.92 Metros Cuadrados, ubicado en Distrito Nacional, amparado por el Certificado de Título No. 9, por la suma de RD$ 14.600.000.00, precio de la primera puja, más la suma de RD$ 1.460.000, por concepto de Gastos y Honorarios.* ***SEGUNDO:*** *Ordena al embargado , abandonar la posesión del inmueble adjudicado, tan pronto se le notifique la presente sentencia, la cual es ejecutoria tanto en su contra, como en contra de cualquier persona que, a cualquier título, se encuentre ocupando el inmueble adjudicado, por mandato expreso de la ley.* ***TERCERO:*** *Comisiona al ministerial , de estrado de este tribunal para la notificación de la presente sentencia.* ***CUARTO:*** *Declara que conforme al artículo 155 de la Ley número 189-11, del dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil once (2011), para el Desarrollo del Mercado*

SCJ-PS-25-0579
Exp. núm. 2 (2024-R0255174)
Partes: y vs. , , , , . Loan Solutions, ., y
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley no. 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag.

Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, esta adjudicación se rige por el pliego de condiciones redactado por la sociedad comercial . Loan Solutions S.R.L., y depositado por ante el Centro de Servicio Presencial del Palacio de Justicia de las Cortes de Apelación del Distrito Nacional, en fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), el cual se anexa a la presente sentencia y que textualmente expresa: (…)[1].

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 28 de mayo 2024; **b)** los actos nos. 514/2024 y 534/2024 de fechas 29 de mayo y 4 de junio de 2024, ambos instrumentados por el ministerial , contentivos de notificación de recurso de casación, depositados el 4 de junio de 2024; **c)** el memorial de defensa depositado por la parte recurrida , , y , en fecha 13 de junio de 2024; **d)** el acto no. 651-2024 de fecha 17 de junio de 2024, instrumentado por el ministerial , contentivo de notificación de memorial de defensa e inventario de documentos, depositado el 19 de junio de 2024; **e)** el memorial de defensa depositado por la parte correcurrida . Loan Solutions, . y , en fecha 12 de junio de 2024; **f)** el acto no. 507/2024, de fecha 17 de junio del 2024, instrumentado por el ministerial , contentivo de notificación de

[1] El pliego de cargas, cláusulas y condiciones fue transcrito textualmente en el dispositivo de la sentencia impugnada.

SCJ-PS-25-0579
Exp. núm. 2 (2024-R0255174)
Partes: y vs. , , , , , . Loan Solutions, ., y
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley no. 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag.

depósito de memorial de defensa e inventario de documentos, depositado el 18 de junio de 2024; **g)** el memorial de defensa depositado por la parte correcurrida , en fecha 13 de junio de 2024; **h)** el acto no. 795/2024 de fecha 2 de septiembre de 2024, instrumentado por el ministerial , contentivo de notificación de memorial de defensa, depositado el 19 de septiembre de 2024.

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, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente y y, como recurridos, , , , , , , . Loan Solutions, . y . Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos descritos en esta, se verifican los siguientes hechos: **a)** que, en ocasión de un procedimiento de embargo inmobiliario en virtud de la Ley núm. 189-11, seguido a persecución de la entidad .

SCJ-PS-25-0579
Exp. núm. 2 (2024-R0255174)
Partes: y vs. , , , , . Loan Solutions, ., y
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley no. 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag.

Loan Solutions, S.R.L., representada por el señor , en perjuicio del señor (fallecido), fue dictada la sentencia ahora impugnada en casación, mediante la cual se declara al señor adjudicatario del inmueble siguiente: Parcela 111-Z-REF-15-B-1, DC 02, Matricula No., con una superficie de 1,442.92 Metros Cuadrados, ubicado en Distrito Nacional, amparado por el Certificado de Título No. 9, por la suma de RD$14,600,000.00, precio de la primera puja, más la suma de RD$1,460,000.00, por concepto de gastos y honorarios.

En cuanto a los pedimentos incidentales de la parte recurrida, . Loan Solutions, . y

2) En su memorial de defensa los indicados recurridos proponen que se declare inadmisible el recurso de casación por la falta de calidad de los recurrentes, pues no formaron parte de la sentencia impugnada, de conformidad con el art. 15 de la Ley no. 2-23 sobre Recurso de Casación.

3) La parte recurrente no depositó escrito mediante el cual presente su defensa respecto al medio de inadmisión antes referido.

4) 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

SCJ-PS-25-0579
Exp. núm. 2 (2024-R0255174)
Partes: y vs. , , , , , . Loan Solutions, ., y
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley no. 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag.

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 en las materias que proceda su intervención; Párrafo. No podrá interponer el recurso quien no 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".

5) De la revisión de la sentencia impugnada se comprueba que quienes figuraron como parte ante el tribunal *a quo*, en ocasión del embargo inmobiliario regido por la Ley no. 189-11 que se llevó a cabo, fueron la entidad . Loan Solutions, . como parte persiguiente, el señor (fallecido), como parte embargada y como licitador adjudicatario, 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.

6) 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

SCJ-PS-25-0579
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0255174)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]. Loan Solutions, [redacted]., [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley no. 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag. [redacted]

derechos subjetivos[2]; 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.

7) En el presente caso, se verifica que los actuales recurrentes no figuran como parte en la decisión impugnada, quedando de manifiesto su falta de calidad para accionar en casación; por tanto, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, acoge el medio inadmisión planteado por la parte recurrida, [redacted]. Loan Solutions, [redacted]. y [redacted] y, en consecuencia, declara la inadmisibilidad del recurso que nos ocupa, lo cual impide el examen de los medios de casación propuestos por la parte recurrente en fundamento de dicho recurso, en razón de que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en consonancia con el artículo 44 de la Ley núm. 834-78.

8) Sin desmedro de lo antes expuesto, 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

[2] SCCJ, 1ª Sala, núms. SCJ-PS-25-0140, SCJ-PS-25-0140, SCJ-PS-25-0139, SCJ-PS-25-0138, SCJ-PS-25-0137, SCJ-PS-25-0136, 31 enero 2025, B. J. inédito.

SCJ-PS-25-0579
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0255174)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]. Loan Solutions, [redacted]., [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley no. 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag. [redacted]

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 no. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, en el que nunca fue parte.

9) En primer lugar, es preciso tomar en cuenta que la parte final del artículo 151 la Ley no. 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República 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".

10) 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

SCJ-PS-25-0579
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0255174)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]. Loan Solutions, [redacted]., [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley no. 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag. [redacted]

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.

11) 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[3], tal y como ocurre en el caso analizado.

12) 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 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 no. 189-11.

[3] SCJ, 1ª Sala, núm. SCJ-PS-24-0481, 27 de marzo de 2024, B. J. 1360

SCJ-PS-25-0579
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0255174)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]. Loan Solutions, [redacted]., [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley no. 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag. [redacted]

13) 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.

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; artículos 19, 20, 21, 54 y 82 Ley núm. 2 de 2023.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted] y [redacted], contra la sentencia de adjudicación núm. 034-2023-SCON-00892 de fecha 4 de octubre 2023, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia 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 del Lcdo. [redacted], el Dr. [redacted], el Lcdo. [redacted] y la Dra. Flavianesa Y. Montes de

SCJ-PS-25-0579
Exp. núm. 2[redacted] (2024-R0255174)
Partes: [redacted] y [redacted] vs. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]. Loan Solutions, [redacted]., [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley no. 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag. [redacted]

Oca Barias, abogados de la parte recurrida, quienes han realizado la correspondiente afirmación.

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 secretario que figuran en la estampa.*