SCJ-PS-25-0674
Exp. núm. [redacted]-RECA-00229
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], S.R.L., y [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
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 magistrados Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, 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 **30 de abril 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 [redacted], por intermedio de sus abogados, los Lcdos. [redacted], M. A. Danelvi [redacted], M. A., Aniana del C. Martínez Hernández y Ania del C. Martínez Hernández, de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida: a) [redacted], quien tiene como abogado constituido al Lcdo. [redacted]; b) [redacted], S.R.L., por intermedio de su abogado, Lcdo. [redacted]; y c) [redacted], quien tiene abogado constituido al Lcdo. [redacted]; de generales que constan en el expediente.

SCJ-PS-25-0674
Exp. núm. [redacted]-RECA-00229
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], S.R.L., y [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia civil núm. 271-2021-SSEN-00068, dictada en fecha 2 de febrero de 2021, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: Declara adjudicatario al licitador, señor* [redacted], *norteamericano, mayor de edad, pasaporte núm. 596924961. por el precio de sólo Noventa y Siete Mil Cuatrocientos Dólares (US$(97,400.00)). o su equivalente en pesos dominicanos, más la suma de (RD$87,000.00), por concepto de costas y honorarios aprobados por el tribunal, de los derechos correspondientes a* [redacted], *sobre el inmueble identificado como* [redacted], *una porción de terreno que mide Mil Seiscientos Setenta y Cinco punto Cincuenta y Cuatro metros cuadrados (1,675.54mts²), Parcela núm. 1-REF-I, del Distrito Catastral núm. 02, ubicado en San Felipe de Puerto Plata, conforme a la certificación de registro de acreedores, expedido por la registradora de Títulos de Puerto Plata, en 28-8-2019. SEGUNDO: ordena al embargado abandonar la posesión del inmueble adjudicado, tan pronto le sea notificada la presente sentencia, la cual, es ejecutoria contra toda persona que a cualquier título se encuentre ocupando el inmueble indicado, por aplicación de las disposiciones del artículo 712 del Código de Procedimiento Civil.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 03 de febrero de 2022; **b)** acto núm. 181/2022, instrumentado en fecha 07 de febrero de 2022, por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento; **c)** acto núm. 0118/2022, instrumentado en fecha 11 de febrero de 2022, por el ministerial Eduard

SCJ-PS-25-0674
Exp. núm. [redacted]-RECA-00229
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], S.R.L., y [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

[redacted], contentivo de emplazamiento; **d)** acto núm. 105/2022, instrumentado en fecha 09 de febrero de 2022, por el ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento; **e)** memorial de defensa depositado por [redacted], en fecha 22 de febrero de 2022 **f)** acto núm. 284/2022, instrumentado en fecha 21 de febrero de 2022, por el ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa; **g)** memorial de defensa depositado por [redacted], S.R.L., en fecha 24 de febrero de 2022; **h)** acto núm. 233/2022, instrumentado en fecha 23 de febrero de 2022, por la ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa; **i)** memorial de defensa depositado por [redacted], en fecha 01 de marzo de 2022; j**)** acto núm. 326/2022, instrumentado en fecha 25 de febrero de 2022, por el ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa.

B) En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como parte recurrida [redacted], S.R.L., y [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se

SCJ-PS-25-0674
Exp. núm. [redacted]-RECA-00229
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], S.R.L., y [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

refiere, se verifica que [redacted] inició un procedimiento de embargo inmobiliario regido por la Ley 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, en perjuicio de [redacted], [redacted]., en el que el licitador, [redacted], resultó adjudicatario del inmueble embargado a través de la decisión impugnada en casación.

2) Con antelación al estudio de los medios de casación propuestos contra la sentencia impugnada por la parte recurrente en su memorial, procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, determine si en la especie se encuentran reunidas las formalidades establecidas por la norma para el procedimiento de casación, cuyo control oficioso prevé la ley.

3) El artículo 4 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, dispone lo siguiente: "*Pueden pedir casación: Primero: Las partes interesadas que hubieren figurado en el juicio; Segundo: 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 interesen al orden público*".

4) Conviene destacar que en este caso el fallo que se impugna lo constituye la sentencia de adjudicación núm. 271-2021-SSEN-00068, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto

SCJ-PS-25-0674
Exp. núm. [redacted]-RECA-00229
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], S.R.L., y [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

Plata, en fecha 2 de febrero de 2021, con la que culminó el procedimiento de embargo inmobiliario regido por la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, del 16 de julio de 2011.

5) En la especie, el recurrente, señor [redacted], establece que es accionista de la referida razón social y que la sentencia recurrida le afecta en vista de que la misma fue el producto de acciones irregulares en su perjuicio, no obstante, no figura como parte en el procedimiento que dio lugar al fallo impugnado, pues según se advierte de la sentencia impugnada quienes figuran son el señor [redacted], persiguiente, [redacted], S.R.L., embargado y como adjudicatario [redacted].

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 derechos subjetivos[1]; en ese sentido, la calidad para accionar 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].

1 SCJ, 1ra. Sala, núm. 1141, 2 diciembre 2015, B. J. 1261.
2 SCJ, 1ra. Sala núm. 648, 28 agosto 2019, boletín inédito ([redacted] vs. Financiera del Cristo, S. A. (Fidelcris).

SCJ-PS-25-0674
Exp. núm. [redacted]-RECA-00229
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], S.R.L., y [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

7) En el caso en concreto, el examen del fallo impugnado revela que el hoy recurrente no fue parte de la decisión que impugna, lo que pone de manifiesto su falta de calidad para accionar en casación, por tanto, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, declara de oficio la inadmisibilidad del presente recurso de casación, lo cual impide el examen de los medios de casación propuestos por la parte recurrente en sustento de su recurso, en razón de que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada.

8) No obstante, lo anterior, esta corte no puede pasar por alto que la 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.

SCJ-PS-25-0674
Exp. núm. [redacted]-RECA-00229
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], S.R.L., y [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

9) En primer lugar, es preciso tomar en cuenta que la parte final del artículo 151 de la indicada Ley 189-11 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 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, tal y como ocurre en el caso analizado.

SCJ-PS-25-0674
Exp. núm. [redacted]-RECA-00229
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], S.R.L., y [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

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 189-11.

13) Cuando el recurso de casación es decidido por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, como ocurre en el presente caso, el numeral 2 del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, dispone que las costas del proceso pueden ser compensadas.

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 en establecidas en la Constitución de la República; los artículos 1, 2, 4 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 11 de febrero de 2009; artículo 44 de la ley 834 del 15 de julio de 1798; y el artículo 93 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

SCJ-PS-25-0674
Exp. núm. [redacted]-RECA-00229
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted], S.R.L., y [redacted]
Materia: Embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia civil núm. 271-2021-SSEN-00068, dictada en fecha 02 de febrero de 2021, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

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.*