SCJ-PS-25-1126
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0174387)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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 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 mayo de 2025**, año 182° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación incoado por [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien no figura representado ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia civil núm. 538-2024-SSEN-00713, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, en fecha 4 de diciembre de 2024, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

PRIMERO: LIBRA acta de haber dado lectura al cuadernillo de pliego de carga,

SCJ-PS-25-1126
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0174387)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

cláusula y estipulaciones por el cual se rige el procedimiento licitorio, subasta, y adjudicaciones fijado para este día y de haberse anunciado el monto de las costas del procedimiento. SEGUNDO: Luego de haber terminado el tiempo señalado por el artículo 167 de la ley 189-11, y al no presentarse licitador, se declara al adjudicatario del siguiente inmueble "Una porción de terreno dentro de la parcela 464, del Distrito Catastral número 10, que tiene una superficie de 704.00 metros cuadrados, matrícula número [redacted], [redacted], *al acreedor, el señor* [redacted] *por el precio establecido por el pliego de condiciones que constituye el precio de la primera puja por la suma de cuarenta mil setecientos diez dólares moneda estadounidenses con 00/100, (USD$40,710,000.00), (sic) más las costas y honorarios aprobado por el monto de cuatro mil dólares estadounidenses con ceros centavos, (USD$4,000.00) a favor del abogado persiguiente.TERCERO: Se ORDENA al señor* [redacted], *así como cualquier otra persona que esté ocupando el indicado inmueble abandonarlo tan pronto como se le haya notificado la presente sentencia, según lo dispone el artículo número 167 de la Ley 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso. CUARTO: Se COMISIONA a la ministerial* [redacted], *para la notificación de la presente sentencia.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente consta el memorial de casación depositado en fecha 24 de febrero de 2025.

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

SCJ-PS-25-1126
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0174387)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted], y como parte recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** el hoy recurrido inició un procedimiento de embargo inmobiliario y venta en pública subasta, en virtud de la Ley núm. 189-11, contra [redacted]; **b)** el procedimiento de embargo inmobiliario culminó con la sentencia ahora impugnada en casación, mediante la cual se adjudicó el inmmueble al persigueinte [redacted] y, se ordenó el desalojo de [redacted] y de cualquier persona que estuviera ocupando el inmueble.

Sobre los presupuestos ordinarios de admisibilidad del recurso

2) 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

SCJ-PS-25-1126
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0174387)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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 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.".

3) De la revisión de la sentencia impugnada se comprueba que quienes figuraron como partes ante el tribunal que conoció el procedimiento, en ocasión del embargo inmobiliario regido por la Ley 189-11 que se llevó a cabo, fueron, [redacted], persiguiente, [redacted], embargado, 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.

4) 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,

[1]SCJ 1ra. Sala núm. 1141, 2 diciembre 2015, B. J. 1261.

SCJ-PS-25-1126
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0174387)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

para hacer uso de una vía recursiva, es derivada del título en virtud del cual la parte recurrente figura en el procedimiento[2].

5) La revisión de la sentencia impugnada revela que la hoy recurrente no fue parte de la decisión que impugna, ni como embargada, ni como interviniente, ni que haya sometido demanda incidental en contra del proceso ejecutorio, de lo que se deduce su falta de calidad para recurrir en casación, por tanto, procede declarar la inadmisibilidad del presente recurso de casación, sin necesidad de analizar los medios de casación planteados por la parte recurrente, debido a que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en consonancia con las disposiciones del artículo 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

6) No obstante, 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

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

SCJ-PS-25-1126
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0174387)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

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.

7) En línea con el párrafo anterior, la parte final del artículo 151 la Ley 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".

8) Procede compensar el pago de las costas del proceso por tratarse de una solución dada de oficio por esta Corte de Casación, de conformidad con artículo 55 de la Ley núm. 2-23.

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.

SCJ-PS-25-1126
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0174387)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: Inadmisible por falta de calidad
Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INAMISIBLE, de oficio, el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la sentencia civil núm. 538-2024-SSEN-00713, de fecha 4 de diciembre de 2024, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

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.*