SCJ-PS-25-2012
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0187919)
Partes: Svetoslav Penkov Drumev vs. Inversiones Cess, [redacted]., Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A. y Arago, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 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 septiembre de 2025**, año 182.° de la Independencia y año 163.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Svetoslav Penkov Drumev; quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted], [redacted] y Dionis [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figuran como parte recurrida: **a)** Inversiones Cess, [redacted]., representada por [redacted]; quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted]; **b)** Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A., representada por su gerente general, [redacted]; quien tiene como abogados a los Lcdos. [redacted], [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente; y **c)** Arago, [redacted]., quien no compareció ante esta jurisdicción.

SCJ-PS-25-2012
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0187919)
Partes: Svetoslav Penkov Drumev vs. Inversiones Cess, [redacted]., Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A. y Arago, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible
Ponente: [redacted]

Contra la sentencia núm. 035-2024-SSEN-00303, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 1 de mayo de 2024, cuyo dispositivo es el 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, S.R.L., 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) Entre los que constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 28 de febrero de 2025; **b**) acto de emplazamiento núm. 200-2025, instrumentado en fecha 7 de marzo de 2025, por ministerial [redacted], depositado el 12 de marzo de 2025; **c)** memorial de defensa de fecha 21 de marzo de 2025, depositado por Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A.; **d)** acto de notificación de memorial de defensa,

SCJ-PS-25-2012
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0187919)
Partes: Svetoslav Penkov Drumev vs. Inversiones Cess, [redacted]., Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A. y Arago, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible
Ponente: [redacted]

instrumentado el 20 de marzo de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 21 de marzo de 20225; **e)** memorial de defensa de fecha el 27 de marzo de 2025, depositado por Inversiones Cess, [redacted].; **e)** acto de notificación de memorial de defensa núm. 132/2025, instrumentado en fecha 28 de octubre de 2024 (sic), por el ministerial [redacted], depositado el 3 de abril de 2025.

B) No procede notificar el presente recurso 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 celebrar audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de dicha normativa.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente Svetoslav Penkov Drumev y como recurridas las empresas Inversiones Cess, [redacted]., Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A. y Arago, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** Inversiones Cess, [redacted]., inició un procedimiento de embargo inmobiliario en virtud de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, en contra de Arago, [redacted]., a fin de llevar a la justicia y vender en pública subasta el solar núm. 12, manzana 1647, Distrito Catastral núm. 01, matrícula [redacted], con una superficie de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **b)** el referido

SCJ-PS-25-2012
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0187919)
Partes: Svetoslav Penkov Drumev vs. Inversiones Cess, [redacted], Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A. y Arago, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible
Ponente: [redacted]

procedimiento de expropiación forzosa culminó con la sentencia ahora impugnada en casación, mediante la cual fue declarada adjudicataria del inmueble embargado la licitadora Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A., con cargo al fideicomiso inmobiliario Boca Chica Garden, por el precio de US$2,566,791.22, más los honorarios de abogados aprobados en RD$967,213.14.

Sobre la pretensión incidental de la parte correcurrida

2) En su memorial de defensa, la parte recurrida Inversiones Cess, [redacted]. y Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A., solicita la inadmisibilidad del recurso de casación por falta de calidad de la parte recurrente, ya que no es propietario del inmueble en cuestión, ni titular de derechos reales inscritos, fruto, servidumbre, persecución o cualquier otra carga, en virtud del artículo 157 de la Ley núm. 189-11.

3) La parte recurrente no depositó escrito justificativo de conclusiones en virtud del artículo 22 de la Ley núm. 2-23, por lo que no se refirió al pedimento analizado.

4) El artículo 15 de la Ley núm. 2-23 de 2023, sobre Procedimiento de Casación, dispone que tienen legitimación para recurrir: *1) Las partes interesadas que hubieren participado a cualquier título en el juicio del que resulta la sentencia recurrida.* En efecto, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia ha juzgado que del texto legal antes transcrito se extrae que para recurrir en casación se requiere que el recurrente haya sido parte en la instancia y haya sufrido un perjuicio por haber sido vencido total o parcialmente en el juicio; que

SCJ-PS-25-2012
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0187919)
Partes: Svetoslav Penkov Drumev vs. Inversiones Cess, [redacted], Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A. y Arago, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible
Ponente: [redacted]

si faltare uno de dichos requerimientos la parte no tendría legitimación procesal activa para recurrir en casación, pues es requisito *sine qua non* que concurran ambas condiciones para ejercer este recurso extraordinario[1].

5) 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 núm. 189-11, fueron Inversiones Cess [redacted], persiguiente, Arago, S.R.L., 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.

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[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[3].

7) La revisión de la sentencia impugnada revela que el actual recurrente no fue parte en

[1] SCJ-PS-24-1365, 28 de junio de 2024, BJ 1364.
[2] SCJ-PS-25-0136, 31 de enero de 2025, BJ 1370.
[3] SCJ, 1ª Sala núm. 648, 28 agosto 2019, BJ 1305.

SCJ-PS-25-2012
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0187919)
Partes: Svetoslav Penkov Drumev vs. Inversiones Cess, [redacted], Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A. y Arago, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible
Ponente: [redacted]

el procedimiento de embargo inmobiliario, de lo que se comprueba su falta de calidad para accionar en casación, por tanto, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia procede, acoger el medio de inadmisión propuesto por la parte recurrida, en consecuencia, se 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.

8) No obstante lo anterior, esta corte de casación 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 Primera Sala 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-25-2012
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0187919)
Partes: Svetoslav Penkov Drumev vs. Inversiones Cess, [redacted], Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A. y Arago, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible
Ponente: [redacted]

9) 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 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 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.

12) A pesar de 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

SCJ-PS-25-2012
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0187919)
Partes: Svetoslav Penkov Drumev vs. Inversiones Cess, [redacted], Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A. y Arago, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible
Ponente: [redacted]

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) 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; 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 15 y 55 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación: 44 de la Ley núm. 834 de 1978.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE los recursos de casación interpuestos por Svetoslav Penkov Drumev, contra la sentencia núm. 035-2024-SSEN-00303, dictada por

SCJ-PS-25-2012
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0187919)
Partes: Svetoslav Penkov Drumev vs. Inversiones Cess, [redacted]., Fiduciaria Unión Corporativa, Fidunión S. A. y Arago, [redacted].
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: Inadmisible
Ponente: [redacted]

la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 1 de mayo de 2024, por los motivos antes 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], [redacted], [redacted], Félix MI. [redacted] y [redacted], quienes afirman haberlas avanzado.

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.*