PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2807
Exp. núm. 0496-2025-ECIV-00016 (2025-R0403082)
Partes: Yildriana [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de calidad
Ponente: Mag. [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 Justiniano Montero Montero, presidente en funciones, [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 **19 de diciembre 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 Yildriana [redacted]; quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted]; el cual tiene como abogado al Lcdo. [redacted], de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 0496-2025-SSEN-00025, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San José de Ocoa, en fecha 18 de marzo de 2025, cuyo dispositivo es el siguiente:

> *Primero: Declara adjudicatario al persiguiente,* [redacted] *de generales que constan, del "Inmueble identificado como* [redacted]*25, que tiene una superficie de 314.79 metros cuadradas, matricula*

SCJ-PS-25-2807
Exp. núm. 0496-2025-ECIV-00016 (2025-R0403082)
Partes: Yildriana [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de calidad
Ponente: Mag. [redacted]

número [redacted], ubicado en San José de Ocoa, San José de Ocoa, en este inmueble existe una mejora consistente en: Una casa de blocks de dos niveles, techo de concreto y piso de cerámica"; propiedad del perseguido, señor [redacted], por el precio de la primera puja ascendente a la suma de (RD$6,342,092.86), más el estado de costas y honorarios aprobados por el Tribunal, ascendente a la suma de (RD$684,409.29), para un total de (RD$7,033,502.15). Segundo: Ordena a la parte perseguida, señor [redacted], así como a cualquier persona que ocupe el inmueble embargado, a cualquier título que fuere, abandonar el mismo tan pronto le sea notificada la presente sentencia. Tercero: Declara la ejecutoriedad de la presente sentencia, no obstante, cualquier recurso que se interponga en su contra, por ser de derecho. Cuarto: Comisiona al ministerial [redacted], alguacil de estrados de esta sala, para notificar la presente sentencia; así como para su ejecución, si fuere necesario.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 25 de abril de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 381/25, instrumentado en fecha 29 de abril de 2025 por la ministerial [redacted], depositado el 7 de mayo de 2025; **c)** el memorial defensa depositado en fecha 8 de mayo de 2025; **d)** el acto de notificación de memorial de defensa núm. 114/2025 instrumentado en fecha 9 de mayo de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 9 de mayo de 2025.

B. No procede notificar el presente recurso a 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 sin celebrar audiencia, conforme lo permite el artículo 29 de la misma normativa.

C. Al amparo de las disposiciones de los artículos 6 de la Ley núm. 25-91 y 39 de la

SCJ-PS-25-2807
Exp. núm. 0496-2025-ECIV-00016 (2025-R0403082)
Partes: Yildriana [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de calidad
Ponente: Mag. [redacted]

Ley núm. 2-23, que permiten a la sala constituirse válidamente con tres de sus miembros, esta sentencia ha sido adoptada por unanimidad por quienes figuran firmándola.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente Yildriana [redacted] y, como recurrido [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a)** [redacted] inició un procedimiento de embargo inmobiliario seguido al amparo de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, en contra de [redacted], con la finalidad de poner en manos de la justicia y vender en pública subasta el inmueble identificado como [redacted]25, que tiene una superficie de 314.79 metros cuadrados, matrícula número [redacted], ubicado en San José de Ocoa, San José de Ocoa, el cual tiene una mejora consistente en una casa de blocks de dos niveles, techo de concreto y piso de cerámica; **b)** la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San José de Ocoa dictó la sentencia civil núm. 0496-2025-SSEN-00025, de fecha 18 de marzo de 2025, declarando adjudicatario del referido inmueble al persiguiente, por el precio de RD$6,342,092.86, más los gastos y honorarios aprobados en la suma de RD$684,409.29, conforme al fallo que constituye el objeto del presente recurso de casación.

Sobre los presupuestos ordinarios de admisibilidad del recurso

SCJ-PS-25-2807
Exp. núm. 0496-2025-ECIV-00016 (2025-R0403082)
Partes: Yildriana [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de calidad
Ponente: Mag. [redacted]

2) En consonancia con los principios que regulan la técnica de la casación procede determinar, como cuestión procesal perentoria, si en la controversia que nos ocupa se encuentran reunidos los presupuestos procesales del recurso cuyo control oficioso se deriva de la efectiva aplicación de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación.

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 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 parte ante el tribunal *a quo*, en ocasión del embargo inmobiliario regido por la Ley 189-11 que se llevó a cabo, fueron, [redacted], embargado y [redacted], persiguiente y adjudicatario, por lo que, al tenor del citado artículo 15 de la ley que rige la materia, estos eran los únicos que podían recurrir en

SCJ-PS-25-2807
Exp. núm. 0496-2025-ECIV-00016 (2025-R0403082)
Partes: Yildriana [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de calidad
Ponente: Mag. [redacted]

casación la decisión ahora impugnada.

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 figura como parte de la decisión que impugna, de lo que se comprueba 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, lo cual impide el examen del fondo del mismo, en razón de que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en armonía con el artículo 44 de la Ley núm. 834-78.

7) Sin desmedro de lo antes señalado, es importante acotar que, si bien la hoy recurrente 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

[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-25-2807
Exp. núm. 0496-2025-ECIV-00016 (2025-R0403082)
Partes: Yildriana [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de calidad
Ponente: Mag. [redacted]

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 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

SCJ-PS-25-2807
Exp. núm. 0496-2025-ECIV-00016 (2025-R0403082)
Partes: Yildriana [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de calidad
Ponente: Mag. [redacted]

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 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) Al tenor del numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2 de 2023, sobre Recurso de Casación, cuando el recurso es decidido exclusivamente por una solución suplida de oficio por la Corte de Casación, como ocurre en el presente caso, 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 establecidas en la

SCJ-PS-25-2807
Exp. núm. 0496-2025-ECIV-00016 (2025-R0403082)
Partes: Yildriana [redacted] vs. [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley núm. 189-11)
Decisión: INADMISIBLE por falta de calidad
Ponente: Mag. [redacted]

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; artículos 15, 26, 29 y 55 numeral 1 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 Yildriana [redacted], contra la sentencia civil núm. 0496-2025-SSEN-00025, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San José de Ocoa, en fecha 18 de marzo de 2025, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: 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.*