PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-26-1642
Exp. núm. 549-2014-ECIV-01894 (2024-R0768085)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de 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 [redacted], presidenta en fusiones, Miguelina Ureña Núñez, miembro y [redacted], suplente, 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 agosto de 2026**, año 183° de la Independencia y año 164° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted]; quien tiene como abogado al Dr. [redacted].

Figura como parte recurrida **a)** [redacted]; quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted]; y **b)** [redacted] y [redacted]; quienes no comparecieron antes esta jurisdicción.

Contra la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-01041, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 1 de agosto de 2024, cuyo dispositivo es el siguiente:

> PRIMERO**:** En vista de haber transcurrido los tres (03) minutos expresados en el artículo 161 párrafo II de la ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, y de no haberse presentado ningún licitador a la audiencia de venta en pública subasta, en el Procedimiento de

SCJ-PS-26-1642
Exp. núm. 549-2014-ECIV-01894 (2024-R0768085)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

> Embargo Inmobiliario Abreviado al tenor de la Ley 189-11, perseguido por el señor [redacted], en contra del señor [redacted], declara adjudicatario al persiguiente el señor [redacted], por el precio de primera puja, es decir, la suma de dos millones seiscientos cuatro mil pesos con 00/100, (RD$2,604,000.00), más el estado de gastos y honorarios aprobados por el Tribunal por la suma de trescientos treinta y dos mil ochocientos setenta pesos dominicanos (RD$332,870.00), conforme a la decisión número 549-2024-SADM-00093 de fecha 25/07/2024, del inmueble descrito en el pliego de condiciones, a saber: "Inmueble identificado como solar 89, manzana 5407, del Distrito Catastral No. 01, matricula No. [redacted], con una superficie de 240.39 metro cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional". Propiedad del señor [redacted], titular de la cedula No. [redacted]. SEGUNDO**:** Ordena el desalojo del embargado el señor [redacted], así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble adjudicado al título que fuere, tan pronto le sea notificada la presente sentencia, en virtud de lo establecido en el artículo 712 del Código de Procedimiento Civil Dominicano. TERCERO**:** Ordena que la presente sentencia sea ejecutoria, no obstante, cualquier recurso luego de la notificación, en virtud de lo que establecen los artículos 167 de la ley 189-11 para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana y 712 del Código de Procedimiento Civil. CUARTO: Comisiona al ministerial [redacted], Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, teléfonos [redacted] y [redacted], para la notificación de la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación de fecha 29 de noviembre de 2024; **b)** el acto de emplazamiento núm. 2347/2024, instrumentado en fecha 3 de diciembre de 2024, por la ministerial [redacted], depositado el 4 de diciembre de 2024; **c)** el memorial de defensa de fecha 16 de diciembre de 2024, depositado por [redacted]; y **d)** el acto de notificación de memorial de defensa núm. 523/2024,

SCJ-PS-26-1642
Exp. núm. 549-2014-ECIV-01894 (2024-R0768085)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

instrumentado en fecha 19 de diciembre de 2024, por el ministerial [redacted], depositado el 20 de enero 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. Los magistrados Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted] no firman la presente decisión por haber presentado su inhibición.

D. La magistrada [redacted] fue llamada para que participe en la deliberación y fallo del presente recurso de casación, en vista tres de los miembros de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia presentaron inhibición.

E. Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley núm. 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Ley núm. 156-97, permite que la Sala se integre con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente decisión.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente [redacted] y como recurridos [redacted], [redacted] y [redacted]. Del

SCJ-PS-26-1642
Exp. núm. 549-2014-ECIV-01894 (2024-R0768085)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: **a**) [redacted] inició en perjuicio de [redacted] un procedimiento de embargo inmobiliario al amparo de la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, a fin de vender en pública subasta el solar 89, manzana 5407, Distrito Catastral núm. 1, matrícula núm. [redacted], con una superficie de 240.39 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; **b)** producto del referido procedimiento de expropiación forzosa la hoy recurrente, en su calidad de esposa común en bienes del embargado, incoó sendas demandas incidentales; c) luego de dichas acciones incidentales y sin ser estas resueltas el señor [redacted] resultó adjudicatario, quien acudió a la subasta en calidad de licitador, por el precio de RD$2,640,000.00, más los honorarios de abogado aprobados por el tribunal en la suma de RD$110,000.00, mediante la sentencia núm. 578, dictada en fecha 5 de marzo de 2015, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo; **d)** la hoy recurrente recurrió en casación la referida sentencia, dictando al efecto esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la decisión núm. 0854-2020, de fecha 24 de julio de 2020, mediante la cual se casó el referido fallo, debido a que fue se efectuó la adjudicación existiendo incidentes pendientes de fallo, siendo enviado el asunto ante el mismo tribunal; **d)** por efecto de la referida casación, el tribunal *a quo* dictó la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-01041, en fecha 1º de agosto de 2024, con la que (a falta de licitadores) declaró al persiguiente adjudicatario del inmueble de referencia, por el precio de RD$2,604,000.00, más los gastos y honorarios aprobados en RD$332,870.00;

SCJ-PS-26-1642
Exp. núm. 549-2014-ECIV-01894 (2024-R0768085)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

f) contra la sentencia descrita en el literal anterior, se interpuso el recurso de casación que se decide mediante el presente fallo.

Sobre la competencia

2) Por tratarse de un segundo recurso de casación es preciso que preliminarmente se examine la competencia de esta Primera Sala para dilucidar y fallar lo que ahora se denuncia. En ese sentido, el artículo 6 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, dispone que "… 1) la Primera Sala conoce de los recursos de casación en materia civil y comercial, interpuestos por primera vez sobre cualquier punto de derecho; a su vez, … 3) las Salas Reunidas conoce de todas las materias de segundos y excepcionales terceros recursos de casación interpuestos, en un mismo proceso, sobre un mismo punto de derecho ya juzgado por una de las Salas, o sobre puntos mixtos".

3) El artículo 75 de la misma norma establece que "Si la jurisdicción de envío adoptó pura y simplemente la doctrina del fallo de casación que le apodera, y se limita a decidir sobre este punto, el recurso de casación es inadmisible. Párrafo I.- Si se resiste a ella, solo se admitirá un segundo recurso de casación que critique este punto de derecho, que será interpuesto ante las Salas Reunidas de la Corte de Casación. Párrafo II.- Si la jurisdicción de envío decide sobre cualquier otro punto de derecho, sin referirse al punto que provocó la primera casación o sin que sea impugnado nueva vez, será admitido el recurso de casación por

SCJ-PS-26-1642
Exp. núm. 549-2014-ECIV-01894 (2024-R0768085)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

primera vez intentado contra los nuevos puntos de derecho, cuya competencia será de la Primera o la Tercera Sala de la Corte de Casación, según corresponda la materia".

4) Del examen de la sentencia núm. 0854-2020, se verifica que el motivo de la anterior decisión de esta Sala de casar la sentencia de la primera corte de apelación fue por haber retenido el vicio de violación al artículo 168 de la Ley 189-11, en virtud de que fue celebrada la subasta a pesar de que no habían sido contestadas todas cuestiones incidentales. En ese sentido, este segundo recurso versa sobre puntos de derecho distintos a la situación procesal que se juzgó como producto del primer envío, puesto que, a pesar de que la parte recurrente denuncia violación al derecho de defensa y al debido proceso dichos agravios se sustentan en argumentos distintos al de la primera casación, además de que dicha recurrente reconoce en la parte preliminar del memorial de casación que las demandas incidentales fueron falladas, por lo cual le corresponde a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia juzgar el presente recurso de casación.

Sobre los presupuestos de admisibilidad del recurso de casación

5) 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

SCJ-PS-26-1642
Exp. núm. 549-2014-ECIV-01894 (2024-R0768085)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

haya sufrido un perjuicio por haber sido vencido total o parcialmente en el juicio; que 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].

6) 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 [redacted] (persiguiente) y [redacted] (perseguida) 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.

7) 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].

8) La revisión de la sentencia impugnada revela que la actual recurrente no fue parte en el procedimiento de embargo inmobiliario, de lo que se comprueba su falta de calidad para

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

SCJ-PS-26-1642
Exp. núm. 549-2014-ECIV-01894 (2024-R0768085)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

accionar en casación, por tanto, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia procede, de oficio, a declarar la inadmisibilidad del presente recurso de casación, lo cual impide el examen de los medios de casación propuestos por la parte recurrente en fundamento de su memorial de casación, en razón de que las inadmisibilidades, por su propia naturaleza, eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada.

9) 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.

10) 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

SCJ-PS-26-1642
Exp. núm. 549-2014-ECIV-01894 (2024-R0768085)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

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".

11) 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.

12) 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.

13) 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 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

SCJ-PS-26-1642
Exp. núm. 549-2014-ECIV-01894 (2024-R0768085)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

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.

14) De conformidad con el numeral 1 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, 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, como en efecto se compensan.

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; artículos 151 y 168 de la Ley 189-11; y la Ley 339-22, del 21 de julio de 2022, que habilita y regula el uso de medios digitales para los procesos judiciales y procedimientos administrativos del Poder Judicial.

FALLA:

PRIMERO: DECLARA INADMISIBLE los recursos de casación interpuestos por [redacted], contra la sentencia civil núm. 549-2024-SSEN-01041, dictada por la Primera

SCJ-PS-26-1642
Exp. núm. 549-2014-ECIV-01894 (2024-R0768085)
Partes: [redacted] vs. [redacted], [redacted] y [redacted]
Materia: Procedimiento de embargo inmobiliario (Ley 189-11)
Decisión: INADMISIBLE
Ponente: [redacted]

Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 1 de agosto de 2024, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

Firmado: [redacted], Miguelina Ureña Núñez y Yorlin Lissett Vásquez Castr.

[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.*