REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 001-033-2020-RECA-00454
Recurrente: Gilda PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-24-2055

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, PER3 Moisés A. Ferrer Landrón y Anselmo Alejandro Bello F., jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de octubre de 2024**, año 181° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por PER4 contra la sentencia núm. 201900141 de fecha 25 de septiembre de 2019 dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de

Exp. núm.: 001-033-2020-RECA-00454
Recurrente: Gilda PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 6 de agosto de 2020 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. Juan Emilio Batista Rosario, actuando como abogado constituido de Gilda PER5

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por PER6 mediante memorial depositado en fecha 26 de noviembre de 2020 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Lcdo. Carlos J. Silva.

3. El recurso de casación que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación, sin embargo, aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación de dictamen y de celebración de audiencias, si todavía no se ha requerido dictamen ni se ha convocado a las partes a audiencia, respecto de los recursos de casación en curso, considerándose que tales expedientes estarán en estado de fallo cuando se encuentren en condiciones de fijación de audiencia bajo el viejo régimen del procedimiento de casación*.

4. El magistrado Rafael Vásquez Goico no firma la presente sentencia por los motivos contenidos en el acta de inhibición de fecha 19 de agosto de 2024.

II. Antecedentes

5. En ocasión de una en demanda en referimiento en designación de secuestrario judicial incoada por PER7 contra Gilda PER1 en relación con la parcela núm. 375, Distrito Catastral núm. 2, municipio Constanza, provincia La Vega, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega dictó la ordenanza núm. 02061900148 de fecha 29 de marzo de 2019, la cual designó a PER7 como secuestrario judicial del inmueble ubicado dentro de la parcela descrita anteriormente y ordenó a la demandada ponerlo a la disposición del secuestrario judicial designado.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por O1 PER1 dictando la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201900141 de fecha 25 de septiembre de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: En cuanto al fondo, SE RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por la señora GILDA PER8 por intermedio de su abogado apoderado especial, Licdo. Juan Emilio Batista

Exp. núm.: 001-033-2020-RECA-00454
Recurrente: Gilda PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Rosario, mediante instancia depositada en fecha 22 de abril de 2019, por ante la Secretaría Común del Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega, en contra de la Ordenanza de Referimiento número 02061900148 de fecha veintinueve (29) de marzo de dos mil diecinueve (2019), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, del Distrito Judicial de La Vega. **SEGUNDO**: En consecuencia, SE ORDENA CONFIRMAR en todas sus partes la Ordenanza de Referimiento número 02061900148 de fecha veintinueve (29) de marzo de dos mil diecinueve (2019), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala II, del Distrito Judicial de La Vega" (sic).

III. Medios de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Incorrecta interpretación a la ley en relación con los artículos 42, 109 y 110, violación a la ley 834 del 15 de julio del 1978. **Segundo medio:** Desnaturalización de la figura del secuestrario judicial y la circunstancia de la urgencia para dictar dicha medida" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Anselmo Alejandro Bello F.**

8. De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997 que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia y el artículo 1° de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-

08 del 19 de diciembre de 2008, esta Tercera Sala examinará si es competente para conocer del presente recurso de casación.

9. Para apuntalar su primer medio de casación la parte recurrente expone textualmente lo siguiente:

"**PRIMER MEDIO: INCORRECTA INTEPRETACION A LA LEY EN RELACION A LOS ARTÍCULOS 42, 109 y 110 VIOLACION A LA LEY 834 DEL 15 DE JULIO DEL 1978. 1.** Que los jueces ad quo interpretan y aplican incorrectamente la ley cuando desechan el medio de inadmisión planteado por el recurrente en la instancia de apelación por la causal de falta de calidad del demandante primario en virtud de que los supuestos derechos en los que se fundamentaba tienen como base la adquisición por adjudicación de dicho inmueble, el cual fue resuelto por el Tribunal de Primera Instancia de Constanza que dictó la sentencia de adjudicación y ordenó la falsa subasta por violación al pliego de condiciones en base a la cual se llevó a efecto la venta. **2.** Por otro lado, la misma sentencia de adjudicación no transfiere más derecho que los que el propietario tenía al momento de la adjudicación; y en ese caso el propietario-embargado PER9 no tenía ni han tenido nunca posesión de ningún terreno dentro de la Parcela No. 375 del DC No. 2 Constanza, planteando que dicha carta constancia fue entregada con conocimiento de que tenía terreno físico en razón de dicha parcela fueron ocupados terreno para construir carretera, callejones y aljibes por lo que dicha carta constancia carece de terreno físico y sin posesión de ninguno, por lo que es lógico la falta de calidad del recurrido, primero por esta sujeto dicha carta sometida al procedimiento de falsa subasta y segundo porque al momento de la adjudicación, el propietario-embargado no tenía posesión en ninguna parte de dicha parcela" (sic).

Exp. núm.: 001-033-2020-RECA-00454
Recurrente: Gilda PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

10. De la transcripción anteriormente expuesta, resulta evidente que la parte recurrente se ha limitado en el desarrollo de su primer medio de casación, a realizar una exposición ambigua y generalizada de agravios, invocando los vicios denunciados pero sin explicar de manera eficiente cómo se han originado en la sentencia objeto de impugnación ya que del desarrollo de este se comprueba que la parte recurrente alega una incorrecta interpretación y aplicación de la ley, sin establecer cómo y de qué manera el tribunal de alzada mediante sus motivaciones incurrió en la materialización de los agravios invocados, esto así porque la parte recurrente fundamenta su medio en violación a la ley al rechazar su medio de inadmisión, circunscribiéndose en exponer situaciones de hecho de la causa sin explicar, de manera clara y eficiente, cómo el tribunal *a quo* ha violentado la ley frente a los hechos dirimidos, esto así al valorar esta Sala el hecho de que en el presente caso el tribunal *a quo* en materia de referimientos estableció para rechazar el incidente planteado, que existe una litis sobre derechos registrado en el cual se está discutiendo la titularidad de los derechos y que el incidente formulado por falta de calidad está estrechamente ligado con la demanda principal que se encuentra en discusión…; criterio sobre el cual la parte recurrente no realiza ningún señalamiento a fin de dirigir y demostrar

a esta Sala la comprobación de sus alegatos de manera tal que permita a esta Tercera Sala ponderarlos.

11. Respecto de la formulación de los medios de casación la jurisprudencia pacífica establece que: …*la enunciación de los medios en el memorial de casación, son formalidades sustanciales y necesarias*[1]*;* en ese orden, sostiene además que, *son imponderables los medios de casación que resultan ser de imposible análisis, desarrollados de manera muy difusa, insuficientemente sustentados, llenos de incoherencias y carentes, por tanto, de precisión*[2]. Finalmente, se ha indicado que, *solo mediante una fundamentación jurídica ponderable de los medios de casación puede la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, estar en condiciones de examinar si se advierte explique mediante una exposición clara, precisa y coherente en qué consisten las violaciones alegadas y de qué forma se advierten esos vicios en el fallo impugnado*[3].

12. En ese orden, la parte recurrente se ha limitado a indicar agravios sin establecer cómo estos se han materializado en la sentencia impugnada, de manera precisa y certera, determinándose que los alegatos descritos en el medio de casación analizado son insuficientes e impiden a esta Tercera Sala examinarlos por falta de desarrollo ponderable.

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 383, 14 de junio 2017.
[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 1, 4 de febrero 2009, BJ. 1179.
[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 94, 25 de noviembre 2020, BJ. 1320, pp. 1386-1391.

Exp. núm.: 001-033-2020-RECA-00454
Recurrente: Gilda PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

13. En atención a lo expuesto, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación está imposibilitada de ponderar los agravios denunciados, por violación al artículo 16 de la Ley núm. 2-23, por lo que debe ser declarado inadmisible.

14. Para apuntalar su segundo medio de casación la parte recurrente alega, que al tribunal *a quo* al rechazar el recurso de apelación y confirmar el secuestro del inmueble otorgó crédito a la aplicación del secuestrario judicial cuando la ley núm. 108-05 prevé que cuando exista una litis sobre derechos registrados el juez apoderado remitirá un oficio ordenando al registrador correspondiente la colocación de una nota preventiva que es la medida que prevé la Ley para evitar distracciones y advertir a los terceros del conflicto existente en el inmueble, alegando la parte recurrente que con la medida de la nota preventiva establecida por la ley inmobiliaria el secuestrario judicial queda excluido en dicha materia, incurriendo el tribunal *a quo* en una errónea interpretación de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario; que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización al confirmar la sentencia de primer grado sin establecer la urgencia y no valorar los hechos para acoger esa medida, pues no es suficiente que exista una litis en curso para dictar una medida tan grave para el caso.

15. Para fundamentar su decisión, el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"…**28.** Si bien es cierto que el juez de los referimientos, en principio, no puede referirse al fondo del asunto del cual el referimiento resulta ser el accesorio; no menos cierto es, que para determinar si procede o no la adopción de una medida provisional como la ordenada, es preciso verificar tres condiciones: la interposición de una demanda principal previa, el peligro o riesgo en la demora y la verosimilitud del derecho a proteger (seriedad de la demanda principal instaurada). Esto así, porque cualquier persona amparada en la interposición de una demanda principal, podría acudir al juez de los referimientos en búsqueda de medidas provisionales improcedentes, lo que desnaturalizaría la figura y el fin del juez de los referimientos. **29.** Luego de examinar la documentación que obra en el expediente, hemos constatado que existe en el expediente copia recibida en la secretaría común del Tribunal de Jurisdicción Original de La Vega en fecha 11 de febrero de 2019, de la instancia suscrita por el Licdo. Carlos J. Silva, LL. M., tendente a demanda en Litis sobre derechos registrados en "nulidad de registros irregulares de "ilusorios y fraudulentos" derechos registrados, de los subsecuentes contratos de compraventa de inmueble, constancias anotadas, certificados de títulos y deslindes por inexistencia de documentos registrables", quien actúa en representación del señor PER10 en contra de PER11 O1 PER1 y otros. **30.** Por ende, real y efectivamente hay una Litis principal que gravita entre las mismas partes y tiene como objeto la misma parcela para la que se solicita la medida conservatoria; y se trata de una litis introducida por ante la misma jurisdicción por donde este referimiento inició como tribunal de primer grado. Con esa instancia se demuestra la existencia de la primera condición requerida para que pueda operar una medida precautelar en curso de instancia. **31.** En cuanto a la segunda condición, que

es el peligro en la demora, surge de la necesidad de evitar las circunstancias que hagan difícil la ejecución de la sentencia definitiva, o bien de impedir que se continúen los abusos y desigualdades, el enriquecimiento ilícito y demás consecuencias negativas que se perpetúan de no actuar a tiempo. El peligro en la demora se justifica en evitar que se ocasionen daños mayores, abusos, desigualdades. En este caso específico, la parte recurrente se está beneficiando económicamente del inmueble, dado que lo tiene arrendado y percibe las ganancias económicas en exclusividad. Por tanto, podría ser que la parte recurrente se esté aprovechando del inmueble, en detrimento de quien podría resultar el verdadero propietario, lo cual no es justo, ni correcto; de ahí que es un asunto de prudencia, de coartar injusticias y perjuicios peores; determinándose que se caracteriza aquí este requisito, hay celeridad y urgencia para impedir desequilibrios o enriquecimientos en detrimento de derechos de índole fundamental. **32.** Que por igual la tercera condición que es la verosimilitud del derecho, que si bien hay que verlo con un criterio amplio de admisión, sin embargo, en este caso existe la situación de que si bien los derechos de propiedad de la parcela se encuentran a nombre de la parte recurrida, señor PER12 este cuestiona mediante una demanda en nulidad de acto de venta y de constancia anotada los derechos que sobre el mismo inmueble alega la parte recurrente que tiene. En esa virtud, el dictado de medidas cautelares exige la carga de acreditar prima facie la verosimilitud del derecho invocado y el peligro irreparable en la demora. **33.** Este presupuesto requiere que para la concesión de las medidas cautelares baste la apariencia del derecho que le asiste al peticionante de la medida cautelar. Es por lo que la ordenanza que otorga la medida cautelar no declara la certeza del derecho sino la verosimilitud del mismo, y en consecuencia, el juez no puede conocer con certeza el derecho, o sea, lo que a cada uno le corresponde. **34.** Esto conlleva a que necesariamente hay que observar que hay seriedad en lo pedido, que existe un conflicto real de hecho y de

derecho, que debe un tribunal resolver, que es serio, que no es inventado, ni por molestar; se encuentra caracterizada esta acreditación exigida**. 35.** Así que, este Tribunal entiende por lo antes examinado, que la designación de un secuestrario judicial ordenada por el tribunal de primer grado estuvo correcta, como medida cautelar en salvaguarda de los derechos de las partes, pero sobretodo el derecho del recurrido; constituye una prevención hasta que se determine con certeza de quien es ciertamente la titularidad, si se trata o no en el caso de la recurrente de un acto de compraventa nulo, y si esta es la titular real o no del inmueble, porque evidentemente despierta suspicacia que no es sino posterior a la demanda en desalojo de la que fue objeto que hace figurar un contrato de compraventa adquiriendo los derechos en litis. Que lo procedente y justo es que se espere la culminación de la litis principal, que atañe al derecho de propiedad, por tanto, de índole fundamental, consagrada en el art. 51 de la Constitución y que cuenta con la garantía y protección del Estado. **36.** Por consiguiente, en virtud de las motivaciones antes indicadas, esta Corte de Apelación considera que la jueza de Jurisdicción Original hizo una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación del derecho, por lo que, procede rechazar el recurso de apelación y confirmar la decisión apelada en todas sus partes, sin tener que decidir nada más al respecto" (sic).

16. En cuanto al alegato de que la figura del secuestrario judicial no es aplicable en materia inmobiliaria por existir en la Ley núm. 108-05 que la rige el sistema de publicidad de las litis que es una anotación preventiva que evita distracción y advierte a terceros sobre conflictos, el examen de la decisión impugnada revela que dicho alegato no fue presentado en el tribunal *a quo* para que verificara la validez o no de tal argumento; en ese sentido, la jurisprudencia constante ha establecido que *para que un medio de*

casación sea admisible es necesario que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de causa o que el tribunal los haya apreciado por su propia determinación o que una disposición legal imponga su examen de oficio[4]*;* Asimismo, se ha indicado que *los únicos hechos que debe considerar la Suprema Corte de Justicia, en funciones de corte de casación, para determinar si existe violación a la ley son los establecido en la sentencia impugnada*[5]*,* situación que impide su ponderación, por lo que debe ser declarado en consecuencia, inadmisible.

17. En cuanto a la alegada desnaturalización y falta de motivos, a diferencia de lo establecido por la parte recurrente, se comprueba que el tribunal *a quo* para confirmar la ordenanza dada en primer grado, estableció de manera detallada los hechos de la causa y los criterios que daban lugar a la designación de un secuestrario judicial de conformidad con el artículo 1961 del Código Civil, así como evaluó la existencia de un litigio entre las partes, la obtención de beneficios por una de ellas en perjuicio de la otra y la comprobación de elementos serios que justificaban la medida, otorgando motivos suficientes para fundamentar su sentencia; que en ese orden la jurisprudencia ha establecido que *ante una litis en la que existe una contestación seria entre los derechos de propiedad de las partes, en la que una recibe*

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 140, 15 de mayo 2013, BJ. 1230.
[5] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 211, 26 de junio 2013, BJ. 1231.

los beneficios del inmueble en detrimento de la otra, el juez puede ordenar la designación de un secuestrario judicial que administre los beneficios del inmueble en litigio[6]*;* situaciones que se verifican fueron cumplidas en la sentencia impugnada, por lo que al no caracterizarse los agravios denunciados procede desestimar el aspecto analizado y, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

18. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa: *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas de procedimiento.*

V. Decisión

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Gilda PER1 contra la sentencia núm. 201900141 de fecha 25 de septiembre de 2019, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de

[6] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 181, 16 de diciembre 2020, BJ. 1321, pp. 5420-5431.

Exp. núm.: 001-033-2020-RECA-00454
Recurrente: Gilda PER1
Recurrido: PER2
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Carlos J. Silva, abogado de la parte recurrida, quien afirma avanzarlas en su totalidad.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón. Anselmo Alejandro Bello F.

César José García Lucas, 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.

Kr.