REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: 0184-23-00994
Solicitud núm.: 2024-R0526055
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0431

[redacted]

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, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros asistidos por la secretaría de la Sala en la sede de la Suprema Corte de Justicia ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de marzo de 2025**, años 182° de la Independencia y 162° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted] contra la sentencia núm. 202400198 de fecha 27 de agosto de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: 0184-23-00994
Solicitud núm.: 2024-R0526055
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 13 de septiembre de 2024 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. [redacted] y el Dr. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 2 de octubre de 2024, a las 12:23 pm., en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. Asimismo, la defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 2 de octubre de 2024, a las 12:52 pm., en el centro de servicio presencial de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted] y [redacted]

4. En este recurso de casación figura como parte correcurrida la sociedad comercial Grupo Farmacéutico 2B, SRL., la cual no ha depositado memorial de defensa.

Exp. núm.: 0184-23-00994
Solicitud núm.: 2024-R0526055
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

II. Antecedentes

5. En ocasión de una demanda en referimiento en designación de secuestrario judicial en relación con el solar núm. 3, manzana 54, Distrito Catastral núm. 1, municipio Higüey, provincia La Altagracia, incoada por [redacted] contra [redacted], [redacted] y la sociedad comercial Grupo Farmacéutico 2B, SRL., el juez titular del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey dictó la ordenanza núm. [redacted]0 de fecha 20 de diciembre de 2023, que acogió parcialmente la demanda, designó a [redacted] como secuestrario y condenó a la parte demandada al pago de un astreinte ascendente a la suma de RD$20,000.00 por cada día de retardo en el cumplimiento de la ordenanza.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación, de manera principal, por [redacted] y, de manera incidental, por [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este la sentencia núm. 202400198 de fecha 27 de agosto de 2024, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** En cuanto a la forma, acoge los recursos de apelación incoados por [redacted] y la señora [redacted], en

Exp. núm.: 0184-23-00994
Solicitud núm.: 2024-R0526055
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

contra de la Ordenanza núm. [redacted]0, de fecha 20 de diciembre de 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey y la señora Mayra [redacted], y Grupo Farmacéutico 2B, S.R.L. por haber sido hecho en tiempo oportuno y acorde a derecho. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, revoca la Ordenanza núm. [redacted]0, de fecha 20 de diciembre de 2023, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey y por propia autoridad y contrario imperio rechaza la instancia depositada en fecha 03 de noviembre 2023, contentiva de demanda en referimiento en designación de secuestrario judicial, relativa al Solar 3, Manzana 54, del Distrito Catastral del municipio de Higüey, interpuesta por [redacted], contra de [redacted], [redacted], y Grupo Farmacéutico 2B, S.R.L. (2B Farma Higüey). **TERCERO**: Compensa las costas del procedimiento. **CUARTO**: Ordena a la secretaria general de este tribunal superior que publique esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) días siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días" (sic).

III. Medio de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Violación, por desconocimiento, de las disposiciones contenidas en el artículo 1961 del Código Civil, relativas a los presupuestos legales que facultan al juez de los referimientos para colocar una cosa litigiosa bajo secuestro judicial. Incorrecta motivación: violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Violación, por incorrecta aplicación e

inobservancia, de los artículos 109 y 137 de la Ley núm. 834 de 1978, concepto de contestación seria y poderes del juez de los referimientos" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

8. Esta sala es competente para conocer del presente recurso de conformidad con lo establecido en los artículos 154 numeral 2 de la Constitución de la República y 6 numeral 3 de la Ley núm. 2-23 de fecha 17 de enero de 2023 sobre Recurso de Casación.

V. Sobre el defecto de las partes correcurridas [redacted] y la sociedad comercial Grupo Farmacéutico 2B, SRL.

9. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto contra las partes correcurridas [redacted] y la sociedad comercial Grupo Farmacéutico 2B, SRL., conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

10. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 729/2024 de fecha 17 de septiembre de 2024, instrumentado por Edmond I. Canela Ávila alguacil

[1] A falta de depósito en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia del original del memorial de defensa con constitución de abogado o del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

Exp. núm.: 0184-23-00994
Solicitud núm.: 2024-R0526055
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey, por medio del cual la parte recurrente realizó el emplazamiento a [redacted] y a la sociedad comercial Grupo Farmacéutico 2B, SRL.

11. En ese sentido, se comprueba que [redacted] por mediación de su abogado constituido Lcdo. [redacted], depositó en la Suprema Corte de Justicia en fecha 2 de octubre de 2024 su memorial de defensa, sin embargo, hasta la fecha no ha procedido a realizar el depósito de la notificación correspondiente, conforme establece el artículo 21, párrafo I de la Ley núm. 2-23.

12. En cuanto a la parte correcurrida sociedad comercial Grupo Farmacéutico 2B, SRL., el examen del precitado acto de emplazamiento permite advertir que fue notificada en la avenida [redacted] núm. 61, Parque Central, municipio Higüey, provincia La Altagracia, expresando el ministerial que el acto fue entregado a Sugennys Chalas, persona que manifestó ser empleada y tener calidad para recibirlo, sin que se verifique que hasta el momento haya cumplido con las exigencias requeridas por el artículo 21 de la Ley núm. 2-23.

13. En vista de que hasta el momento las mencionadas partes correcurridas no han cumplido con las exigencias que la referida Ley de Casación coloca a su cargo procede declararlas en defecto, quedando desechado el memorial de

defensa depositado, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

VI. Sobre la admisibilidad del recurso de casación

En cuanto al interés casacional

14. En ese orden, ha sido establecido por esta Suprema Corte de Justicia, que *De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional*[2].

15. Asimismo, ha sido establecido por esta alta corte que el interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes: *en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia. Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable*

[2] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-1912, 31 de agosto 2023, BJ. 1353.

a un conjunto de materias en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10, las cuales son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley[3].

16. En esas atenciones, el presente caso se trata de una de las materias indicadas en el numeral 1 del artículo 10 de la precitada Ley de casación por tratarse de una demanda de referimiento, de ahí que el acceso al recurso de casación y su examen es directo, es decir, que de conformidad con lo antes expuesto se trata de un asunto en el cual no se requiere acreditar el interés casacional al que se refiere el numeral 3 del artículo 10 de la aludida norma, puesto que la ley lo considera presunto.

[3] SCJ, Primera Sala, sent. núm. SCJ-PS-23-1912, 31 de agosto 2023. BJ. 1353.

17. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una motivación incorrecta, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, errónea aplicación e inobservancia de los artículos 1961 del Código Civil, 109 y 137 de la Ley núm. 837-78, al revocar la ordenanza dictada por el tribunal de primer grado, y en consecuencia, rechazar la designación de un secuestrario judicial, estableciendo que la actual parte recurrente no demostró que sus derechos estén en peligro inminente o que la situación requiera una medida provisional para evitar daños irreparables, cuando lo cierto es que resulta evidente que se encuentran reunidos los elementos necesarios para la designación del secuestrario judicial, puesto que la titularidad del inmueble en cuestión está siendo discutida en diferentes jurisdicciones, y que, además, dicho inmueble fue cedido en alquiler por [redacted] a la sociedad comercial Grupo Farmacéutico 2B, SRL., lo que implica que dicha parte está obteniendo un beneficio en detrimento de [redacted].

18. La valoración del único medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción *a qua*, derivadas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Mayra Josefina

Exp. núm.: 0184-23-00994
Solicitud núm.: 2024-R0526055
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

[redacted] incoó contra [redacted], [redacted] y la sociedad comercial Grupo Farmacéutico 2B, SRL. una demanda en referimiento en designación de secuestrario judicial en relación con el solar núm. 3, manzana 54, Distrito Catastral núm. 1, municipio Higüey, provincia La Altagracia, la cual fue acogida por el juez titular del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey mediante la ordenanza núm. [redacted]0 de fecha 20 de diciembre de 2023, que designó a [redacted] como secuestrario hasta tanto terminen los procesos litigiosos pendientes que involucran a las partes de este proceso y respecto del indicado inmueble, sustentando su decisión en la comprobación de la urgencia y la turbación manifiesta; b) dicha decisión fue recurrida en apelación de manera principal por [redacted] y de manera incidental por [redacted], argumentando ambos, en esencia, que en ocasión de su matrimonio adquirieron el inmueble consistente en una porción de terreno con una extensión superficial de 291.61 metros cuadrados dentro del solar núm. 3, manzana 54, del Distrito Catastral núm. 1, municipio Higüey, provincia la Altagracia; que dicho inmueble por contrato de venta simulado de fecha 18 de mayo de 2010 suscrito entre [redacted] y Dalila [redacted], fue transferido en favor de

esta última y, posteriormente transferido en favor de [redacted], situaciones que conjuntamente con la designación del secuestrario, han violentado sus derechos de propiedad sobre el inmueble en cuestión; mientras que de su lado la parte recurrida en apelación [redacted] como medio de defensa solicitó el rechazo de dichos recursos por improcedentes; decidiendo el tribunal *a quo* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

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

"13. En el presente recurso, la parte demandante en referimiento solicitó la designación de un secuestrario judicial en el marco de un procedimiento de referimiento. La solicitud se basa en la existencia de diversas acciones judiciales en curso en los cuales se disputa la titularidad registral del derecho de propiedad sobre un inmueble de referencia. Sin embargo, al examinar la demanda en referimiento y la ordenanza recurrida, se observa que no se presentan evidencias suficientes de turbaciones manifiestamente ilícitas ni de una situación de urgencia o peligro de demora que justifiquen la medida de secuestro judicial. La simple existencia de múltiples procedimientos relacionados con la titularidad del inmueble no constituye, por sí sola, una prueba de la urgencia o del peligro que justificaría la designación de un secuestrario judicial. 14. La parte demandante, hoy recurrida, se limita a narrar a las demandas en curso sin demostrar de manera fehaciente que sus derechos están en peligro inminente o que la situación requiere una medida

provisional para evitar daños irreparables. En ausencia de pruebas concretas que evidencien la necesidad urgente de la medida solicitada, la solicitud de referimiento carece del fundamento necesario para proceder con la designación del secuestrario judicial. 15. En tal virtud, conforme a las disposiciones normativas que gobiernan la institución del referimiento, es imperativo que se demuestre la existencia de circunstancias extraordinarias que justifiquen la medida provisional solicitada; el referimiento debe aplicarse en casos de urgencia o peligro inminente, lo cual implica que el solicitante debe presentar pruebas claras de que la situación actual compromete sus derechos de manera inmediata y que no hay otro recurso adecuado para abordar el problema sin la medida solicitada. La recurrida — demandante originaria en referimiento - no ha proporcionado elementos de pruebas que sustenten la alegación de urgencia o peligro de demora. El mero hecho de que existan disputas relacionadas con el inmueble no establece automáticamente la necesidad de una medida provisional como la solicitada. 16. Por lo tanto, dado que la parte demandante en referimiento — hoy parte recurrida - no ha logrado acreditar la existencia de una urgencia o peligro inminente o cualquier otro hecho que justifique la designación de un secuestrario judicial, y considerando que la solicitud en referimiento no está respaldada por elementos probatorios suficientes que demuestren que sus pretensiones principales están en peligro, corresponde a esta alzada acoger los recursos de apelación interpuestos y, en consecuencia, revocar la ordenanza recurrida que dispuso la designación del secuestrario judicial. La demanda en referimiento debe ser rechazada por no cumplir con los requisitos necesarios para su procedencia, es decir, la ausencia de prueba concreta que demuestre la urgencia, el peligro en la demora, una turbación manifiestamente ilícita o cualquier otro elemento, dentro de la provisionalidad propia del referimiento, que justifique la medida provisional solicitada" (sic).

20. El análisis de la decisión impugnada pone de relieve, que para revocar la ordenanza del tribunal de primer grado y rechazar la designación del secuestrario judicial, las motivaciones consignadas por el tribunal *a quo* estuvieron dirigidas a establecer que no se acreditó la existencia de urgencia ni peligro, ni de una turbación manifiestamente ilícita o cualquier otro elemento que justificara la medida provisional requerida.

21. En cuanto a la designación de secuestrario judicial sobre inmueble registrado, esta Tercera Sala se ha pronunciado estableciendo que además de las condiciones del artículo 1961 del Código Civil, es necesario *que se caracterice la urgencia, que sería del caso, por ejemplo, si las rentas o beneficiarios que genera el inmueble están siendo aprovechadas por una de las partes en detrimento de la otra, o si existe un franco deterioro en la estructura de la edificación que pueda afectar su valor*[4]*;* que al ser una medida que pone el uso del inmueble en posesión de un tercero, ajeno al derecho de propiedad en discusión, debe ser ordenada solo *en casos muy graves, tales como aquellos en que el ejercicio de este derecho pueda presentar peligro y eventualidades irreparables en la administración, dirección y uso de la cosa*[5]*.*

[4] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 18, 7 de agosto 2013, BJ. 1233.
[5] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 126, 8 de julio 2020, BJ. 1316.

Exp. núm.: 0184-23-00994
Solicitud núm.: 2024-R0526055
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

22. En el presente caso, se constata que si bien el tribunal *a quo* comprobó la concurrencia de diversos procesos litigiosos entre las partes, en los cuales se disputa la titularidad registral del inmueble en cuestión, para sustentar su decisión la alzada valoró que no se acreditaron los elementos que demuestren una situación de urgencia o peligro de demora que afecten los respectivos intereses de las partes, siendo esta condición conjuntamente con la existencia previa de un proceso litigioso, la que justifica la necesidad de designar un secuestrario judicial.

23. En cuanto al alegato de que el inmueble en cuestión ha sido cedido en alquiler y, por tanto, está siendo aprovechado por una de las partes en detrimento de la otra, del análisis de la decisión impugnada no se verifica que la parte recurrente en casación haya presentado las pruebas ante el tribunal *a quo* que demuestren que el inmueble está siendo explotado en beneficio exclusivo de una de las partes. Asimismo, ante esta corte de casación no han sido depositadas las pruebas del alegado aprovechamiento, ni se ha acreditado que hayan sido aportadas para su valoración en la alzada, por lo que esta Tercera Sala se encuentra impedida de examinar dicho alegato, motivos por los cuales se declara inadmisible este aspecto del medio.

Exp. núm.: 0184-23-00994
Solicitud núm.: 2024-R0526055
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

24. Sobre la alegada violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, es menester indicar que el referido artículo quedó subsumido en el artículo 98 de la Resolución núm. 787-2022 que establece el Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el cual fija el requisito de la motivación de las sentencias dictadas ante esa Jurisdicción siendo este el artículo aplicado en esta materia; que aclarado este punto, es criterio jurisprudencial que *una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se hayan presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados*[6].

25. En esas atenciones, contrario a lo alegado por la actual parte recurrente, en la decisión impugnada constan los motivos de hecho y de derecho que llevaron al tribunal *a quo* a decidir como lo hizo, los cuales esta Tercera Sala considera suficientes y pertinentes, por lo que procede a desestimar este aspecto del medio y, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

[6] SCJ. Primera Sala, sent. núm. 20, 13 de junio 2012. BJ. 1219.

Exp. núm.: 0184-23-00994
Solicitud núm.: 2024-R0526055
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

26. De conformidad con las disposiciones del artículo 54 de la Ley núm. 2-23 *toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales*, lo que aplica en la especie. De igual modo, dispone en la parte final del artículo 55 de la misma ley que *si la única parte recurrida gananciosa hace defecto, o compareciendo no pide condenación en costas, no habrá lugar a estatuir sobre estas*.

27. En el presente caso, en cuanto a las partes correcurridas [redacted] y la sociedad comercial Grupo Farmacéutico 2B, SRL., no ha lugar a estatuir sobre las costas por haber incurrido en defecto.

VII. 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 [redacted] contra la sentencia núm. 202400198 de fecha 27 de agosto de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

Exp. núm.: 0184-23-00994
Solicitud núm.: 2024-R0526055
Recurrente: [redacted]
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. [redacted] y [redacted], abogados de la parte correcurrida [redacted], quienes afirman avanzarlas en su mayor parte.

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

[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.

Dcr