REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02253
Recurrente: Constructora Playa Bonita, SA.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

SCJ-TS-25-0582

[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 la sociedad comercial Constructora Playa Bonita, SA. contra la ordenanza núm. 2022-0239 de fecha 28 de septiembre de 2022 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02253
Recurrente: Constructora Playa Bonita, SA.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 31 de octubre de 2022 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por el Lcdo. [redacted], actuando como abogado constituido de la sociedad comercial Constructora Playa Bonita, SA., representada por [redacted].

2. Mediante resolución núm. 033-2024-SRES-01346 dictada en fecha 31 de octubre de 2024 por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en cámara de consejo, se declaró el defecto de la parte recurrida [redacted].

3. El recurso que nos ocupa fue depositado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, sin embargo aplican las disposiciones del artículo 93 que establecen: *…queda suprimida la obligación de dictamen del ministerio público 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.*

II. Antecedentes

4. En ocasión de una demanda en referimiento en suspensión de auxilio de la fuerza pública para fines de desalojo en relación con las parcelas núms. 54 y

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02253
Recurrente: Constructora Playa Bonita, SA.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

476, ambas del Distrito Catastral núm. 2, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, incoada por [redacted] contra la sociedad comercial Constructora Playa Bonita, SA., el Tribunal de Tierras de [redacted] del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez dictó la ordenanza núm. [redacted]5 de fecha 29 de abril de 2022 que acogió la citada demanda y ordenó la suspensión de la resolución núm. 006-2022 de fecha 1 de marzo de 2022 emitida por el [redacted] ante la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Noreste, mediante la cual se otorgaba el auxilio de la fuerza pública para ejecutar el desalojo contra la parte demandante.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por la sociedad comercial Constructora Playa Bonita, SA., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la ordenanza núm. 2022-0239 de fecha 28 de septiembre de 2022, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"PRIMERO: Se declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la Constructora Playa Bonita, S.A., debidamente representada por el señor [redacted], a través de su abogado apoderado, [redacted], contra la Ordenanza de Referimiento Número [redacted]5, de fecha 29/04/2022, emitida por el Tribunal de Tierras de [redacted] del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, por haber sido incoado en tiempo hábil y de conformidad con las normas legales, en virtud de los motivos que preceden. **SEGUNDO:**

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02253
Recurrente: Constructora Playa Bonita, SA.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Se rechaza en cuanto al fondo, el indicado recurso y con este, las conclusiones vertidas por la parte recurrente, en la audiencia de fecha 25/08/2022, por la Constructora Playa Bonita, S.A., debidamente representada por el señor [redacted], a través de su abogado apoderado, [redacted], por las razones que anteceden. **TERCERO:** Se acogen en cuanto al fondo, las conclusiones vertidas por la parte recurrida en la audiencia de fecha 25/08/2022, señor [redacted], a través de sus abogados apoderados Licdos. [redacted] y [redacted], en virtud de los motivos expuestos. **CUARTO:** Se reserva la condenación en costas del procedimiento, para que corran la suerte de lo principal. **CUARTO**: Compensa las costas del procedimiento, por las razones indicadas. **QUINTO:** Se confirma la Ordenanza en Referimiento Número [redacted]5, de fecha 29/04/2022, emitida por el Tribunal de Tierras de [redacted] del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, cuyo dispositivo dice textualmente así: "**Primero**: Declara buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda en referimiento en suspensión de auxilio de la fuerza pública para fines de desalojo, intentada por [redacted], en contra de la Constructora Playa Bonita, S.R.L., respecto de los derechos registrados ubicados dentro de las parcelas 54 y 376, del Distrito Catastral número 2, del municipio de Nagua; en cuanto a la forma, por haber sido interpuesta en tiempo hábil y de conformidad con los procedimientos legales establecidos. **Segundo**: En cuanto al fondo, acoge las pretensiones de la parte demandante y en consecuencia, ordena la suspensión de la ejecución de la resolución número 006-2022, de fecha primero del mes de marzo del año 2022, emitida por el Lic. [redacted], [redacted] ante la Jurisdicción Inmobiliaria Departamento Noreste, contentiva de auxilio de la fuerza pública a favor de la Constructora Playa Bonita y en contra de [redacted], en virtud de los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. **Tercero**: Condena a la parte demandada al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor de los abogados

que postulan en nombre de la parte demandante, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte" (sic).

III. Medio de casación

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio "**Único medio:** Falta de base legal, violación al artículo 51 de la Constitución dominicana" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

7. 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 es competente para conocer del presente recurso de casación.

8. Para apuntalar su único medio de casación la parte recurrente alega en esencia, que el tribunal *a quo* dispuso la suspensión de la resolución que ordenaba el desalojo de la parte recurrida sustentado en el simple hecho de la existencia de una litis sobre derechos registrados, lo cual constituye un argumento improcedente; que admitir que la sola existencia de una litis sobre

derechos registrados puede limitar el uso de un inmueble registrado equivale a despojar al Registro de Títulos de su esencia como órgano garantista y protector de los derechos registrados; que fueron violentadas las disposiciones del artículo 51 de la Constitución relativas al derecho de propiedad ya que en la ordenanza impugnada se estableció que no fueron aportadas las pruebas que justificaran la urgencia, sin embargo, constaba depositada la certificación de estado jurídico del inmueble de fecha 21 de mayo de 2022, la cual acreditaba el derecho de propiedad de la parte recurrente, de modo que este no podía ser limitado en su disfrute.

9. La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción *a qua*, derivadas de la ordenanza impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que en fecha 13 de enero de 2022 el Tribunal de Tierras de [redacted] de María Trinidad Sánchez resultó apoderado de una litis sobre derechos registrados en nulidad de certificado de título y refundición de las parcelas núms. 54 y 476, ambas del Distrito Catastral núm. 2, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, incoada por [redacted] y [redacted], en calidad de sucesores de [redacted] contra la sociedad comercial Constructora Playa Bonita, SA; b) que a solicitud de la sociedad comercial Constructora Playa Bonita, SA., el [redacted] ante la Jurisdicción

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02253
Recurrente: Constructora Playa Bonita, SA.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

Inmobiliaria del Departamento Noreste en fecha 1 de marzo de 2022 emitió la resolución núm. 006-2022, mediante la cual otorgaba el auxilio de la fuerza pública para desalojar a [redacted] de la precitada parcela núm. 54; c) que en virtud ello, dicho señor incoó ante el Tribunal de Tierras de [redacted] de María Trinidad Sánchez una demanda en referimiento en suspensión de auxilio de la fuerza pública para fines de desalojo, que fue acogida mediante la ordenanza núm. [redacted]5 de fecha 29 de abril de 2022, la cual dispuso la suspensión de la resolución núm. 006-2022 de fecha 1 de marzo de 2022, apoyando su decisión en esencia, en que ni la sociedad comercial Constructora Playa Bonita, SA., ni [redacted] depositaron la documentación necesaria que los acreditara como titulares de derechos registrados en la referida parcela; que si bien fueron aportados actos de venta a favor de ambas partes relativos al derecho de propiedad del inmueble, no constaba copia legible del certificado de título ni tampoco una certificación del estado jurídico actualizada donde se apreciara la vigencia de los derechos registrados y a nombre de quién figuran en la actualidad, por lo que se trataba de un caso evidente en el que la persona que pretendía desalojar carecía de título para ello; que ejecutar un desalojo en esas condiciones implicaría causar un daño inminente a las partes envueltas, en tanto que ese mismo tribunal se encuentra apoderado de una litis sobre derechos registrados en la que se debe determinar la vigencia de los derechos

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02253
Recurrente: Constructora Playa Bonita, SA.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

registrados o registrables tanto de la sociedad comercial Constructora Playa Bonita, SA., como de [redacted], por lo que en aplicación del principio de razonabilidad la demanda en referimiento reunía los elementos de urgencia y peligro exigidos por la legislación; d) dicha decisión fue recurrida en apelación por la sociedad comercial Constructora Playa Bonita, SA., quien en apoyo de su recurso argumentó en síntesis, que el Tribunal de Tierras de [redacted] incurrió en desnaturalización de los hechos al colocar a la sociedad comercial Constructora Playa Bonita, SA., en la misma condición de precariedad que [redacted] respecto de los derechos de propiedad del inmueble, desconociendo además que para el [redacted] otorgar el auxilio de la fuerza pública se fundamentó en el derecho de propiedad que posee la parte recurrente y que se demostraba con la certificación del estado jurídico del inmueble; que con la ordenanza dictada se desconoce el derecho de propiedad de la parte recurrente consagrado en el artículo 51 de la Constitución, debido a que se desconoció un derecho registrado sobre la base de una persona que solo posee un acto de venta lo cual en modo alguno puede serle oponible al titular del derecho de propiedad; mientras que de su lado la parte recurrida indicó que fuera ratificada en todas sus partes la ordenanza apelada; decidiendo la jurisdicción *a qua* en la forma que consta en parte anterior de esta sentencia.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02253
Recurrente: Constructora Playa Bonita, SA.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

10. Para fundamentar su decisión la jurisdicción *a qua* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"7. …a juicio de esta Corte resulta razonable y oportuno la suspensión de la ejecución de la resolución número 006-2022, de fecha primero del mes de marzo del año 2022, emitida por el Lic. [redacted], [redacted] ante la Jurisdicción Inmobiliaria Departamento Noreste, hasta tanto el tribunal a quo decida sobre la litis que cursa en dicho órgano. 8. Que en atención al recurso que nos apodera contra la Ordenanza en referimiento, ha quedado demostrado, y así lo ha podido apreciar ésta Corte, que no han sido acreditadas al expediente pruebas sustanciales y elementales en la indicada demanda, que justifiquen la urgencia, consistente en auxilio de la fuerza pública para fines de desalojo, por la existencia de la Litis hasta tanto se conozca la misma por la vía principal en cuanto a la acción sometida, las cuales no han sido comprobadas con las incidencias fácticas y probatorias antes descritas, por el hecho de que la parte demandante no ha aportado los hechos y circunstancias suficientes con objetividad sobre su pretensión, tal y como lo estableció el tribunal de primer grado, cuya puntualización adoptamos como órgano de alzada. 11. Que debido a las razones expuestas anteriormente, en lo referente a que la parte demandada en [redacted], hoy apelante en esta instancia de Segundo Grado, no ha aportado pruebas contundentes para la sustentación del recurso de apelación que prueben la procedencia de la acción incoada, ya que ha sido más que demostrado que no existe factor de urgencia sobre la pertinencia, para el otorgamiento de auxilio de la fuerza pública para fines de desalojo, de manera que en vista de que el tribunal de primer grado ha dado motivos, tanto de hecho como derechos, que unidos a los de este órgano judicial de alzada justifican el dispositivo de la Ordenanza impugnada, siendo esta, una razón especial, por la cual procede rechazar las conclusiones de la parte recurrente, y el recurso mismo, procediendo en tal sentido acoger las

Exp. núm.: [redacted]-RECA-02253
Recurrente: Constructora Playa Bonita, SA.
Recurrido: [redacted]
Materia: Tierras
Decisión: Rechaza

conclusiones del recurrido, por estar fundamentadas en derecho, y por vía de consecuencia, confirmar la Ordenanza No. [redacted]5, de fecha 29/04/2022, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Origina del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez" (sic).

11. En cuanto a los argumentos expuestos en el único medio consistentes en que la jurisdicción *a qua* solo se enfocó en la existencia de la litis principal para suspender la resolución que ordenaba el desalojo y que valoró los documentos que acreditaban el derecho de propiedad de la parte recurrente lo cual era suficiente para denegar la medida ya que con ella se limitaría un derecho constitucional, es preciso indicar que del estudio de la ordenanza impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica que para decidir como lo hizo la jurisdicción *a qua*, además de adoptar los motivos dados por el Tribunal de Tierras de [redacted], los cuales se describen en parte anterior de esta sentencia, estableció de manera esencial, que de conformidad con las incidencias fácticas y las pruebas aportadas al proceso no se comprobaba la configuración de los elementos que constituyeran una urgencia y que justificaran la pertinencia de otorgar el auxilio de la fuerza pública para desalojar a [redacted] de la parcela núm. 54, Distrito Catastral núm. 2, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, por lo que en ese caso y ante la existencia de una litis sobre derechos registrados que envuelve a las partes, debía ordenarse la suspensión de la resolución núm. 006-2022 de fecha 1 de marzo de 2022 dada por el

[redacted], hasta tanto dicha demanda fuera conocida y decidida por la vía principal, tal y como fue establecido por el tribunal de primer grado.

12. Para el caso que nos ocupa, conviene destacar que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que *la responsabilidad principal del juez de los referimientos una vez es apoderado de una demanda, es comprobar si se encuentran presentes ciertas condiciones, tales como: la urgencia, una turbación manifiestamente ilícita y un daño inminente*[1].

13. En el caso, si bien la comprobación de una litis sobre derechos registrados constituyó uno de los factores que fueron tomados en cuenta por la jurisdicción *a qua* para mantener el acogimiento de la demanda en referimiento dispuesto por el Tribunal de Tierras de [redacted], no menos cierto es que este aspecto por sí solo no constituyó la razón principal para decidir en ese sentido ya que tal y como se verifica del análisis de dicha ordenanza fue también la falta de elementos probatorios que justificaran el otorgamiento del auxilio de la fuerza pública lo que derivó en que dicha jurisdicción estimara de lugar suspender los efecto de la resolución núm. 006-2022 de fecha 1 de marzo de 2022 dada por el [redacted] mediante la cual se ordenaba el desalojo contra [redacted] y lo cual fue

[1] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 19, 25 de septiembre 2019, BJ. 1306

valorado por dicha jurisdicción de manera adecuada, puesto que no era un hecho controvertido que los derechos de propiedad sobre dicho inmueble estaban siendo debatidos en la referida litis principal, por lo que ejecutar un desalojo en las condiciones expuestas podría resultar en una afectación para las partes envueltas.

13. En efecto, a criterio de esta corte de casación y contrario a los argumentos expuestos por la parte recurrente, son correctos los motivos plasmados por la jurisdicción *a qua* para rechazar el recurso de apelación y mantener la ordenanza dictada por el tribunal de primer grado ya que tal decisión fue adoptada luego de valorar las elementos fácticos y las pruebas que fueron aportadas al proceso, las cuales al ser analizadas de manera conjunta le permitieron determinar que dentro de los hechos que dieron lugar a que fuera otorgado el auxilio de la fuerza pública para desalojo mediante la resolución num. 006-2022 de fecha 1 de marzo de 2022, no se comprobaba la existencia de elementos que ameritara la ejecución inmediata de tal medida, lo cual en modo alguno tampoco puede entenderse como un menoscabo al derecho de propiedad consagrado en el artículo 51 de la Constitución debido a que entre las partes se encontraba vigente una litis sobre derechos registrados en la cual la titularidad de esos derechos de propiedad sobre el inmueble en cuestión estaban siendo discutidos, de ahí que la suspensión de la precitada ordenanza

fue dictada como una medida provisional hasta tanto fueran decididos de manera definitiva los derechos de propiedad objeto de la litis principal a los fines de evitar un perjuicio sobre los derechos de alguna de las partes, siendo esta una facultad que le ha sido reconocida al juez de los referimientos por la legislación y la jurisprudencia de esta Suprema Corte de Justicia cuando así lo estime de lugar y con la cual esta alta corte de casación coincide a plenitud.

14. En esas atenciones, esta Tercera Sala no ha podido identificar la alegada falta de base legal y ni las violaciones del artículo 51 de la Constitución que han sido denunciadas por la parte recurrente, sino que por lo contrario se trató de una ordenanza correctamente motivada, apegada a las normas que rigen la institución del referimiento y respetando los criterios jurisprudenciales vigentes, motivos por los cuales procede desestimar el único medio propuesto y, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

15. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.* En el presente caso, no ha lugar a estatuir sobre las costas por haber incurrido la parte recurrida en defecto.

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

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Constructora Playa Bonita, SA. contra la ordenanza núm. 2022-0239 de fecha 28 de septiembre de 2022 dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

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.

Ber