REPÚBLICA DOMINICANA
SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00349
Solicitud núm.: 003-2020-01599
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

SCJ-TS-25-3812

[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 **31 de octubre de 2025**, años 182° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por [redacted], Fe María Velásquez y [redacted] contra la ordenanza núm. 2019-0308 de fecha 12 de diciembre de 2019

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00349
Solicitud núm.: 003-2020-01599
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 9 de marzo de 2020, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Dres. [redacted] y [redacted] y los Lcdos. [redacted], actuando como abogados constituidos de [redacted], Fe María Velásquez y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted], mediante memorial depositado en fecha 25 de agosto de 2020 en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por su abogado constituido Lcdo. [redacted].

3. Mediante dictamen de fecha 27 de diciembre de 2021 suscrito por el Lcdo. [redacted], la Procuraduría General de la República consideró que procede dejar al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00349
Solicitud núm.: 003-2020-01599
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

4. 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 … 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

5. En ocasión de una demanda en referimiento en suspensión de ejecución de trabajos de deslinde y subdivisión en relación con la parcela núm. 106, Distrito Catastral núm. 7, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, incoada por [redacted], Fe María Velásquez y [redacted] contra [redacted], y [redacted], el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez dictó la ordenanza núm. 2019-0154 de fecha 10 de junio de 2019, que ordenó la suspensión provisional de los trabajos de deslinde y subdivisión, así como de cualquier otra autorización de mensuras que pudiera emitirse en relación con la referida parcela, hasta tanto fuera

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00349
Solicitud núm.: 003-2020-01599
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

conocida la demanda principal que cursa en ese mismo tribunal y el recurso de casación contra la sentencia núm. 20190011 de fecha 23 de enero de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras.

6. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted], [redacted] y [redacted], dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la sentencia núm. 2019-0308 de fecha 12 de diciembre de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO**: Se declara bueno y válido en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por los señores, [redacted], [redacted] y [redacted], en contra de la Ordenanza de Referimiento número 2019-0154, de fecha 10 de junio del año 2019, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez, en relación a la parcela número 106, del Distrito Catastral número 7, del municipio de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, por haber sido hecho de conformidad con las norma legales, y en consecuencia, se revoca en todas sus partes la indicada decisión, rechazando así, las pretensiones de la parte recurrida, en virtud de los motivos expuestos anteriormente. **SEGUNDO**: Se condena a la parte recurrida, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor del Licdo. [redacted], abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad" (sic).

III. Medio de casación

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: "**Único medio**: Errónea interpretación y aplicación del

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00349
Solicitud núm.: 003-2020-01599
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

derecho. Violación a la ley. Falta de base legal (art. 49 del Reglamento General de Mensuras Catastrales. Resolución núm. 2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018)" (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: **Manuel Alexis Read Ortiz**

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 es competente para conocer del presente recurso de casación.

V. Incidente

En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación por extemporáneo

9. En su memorial de defensa la parte recurrida solicita que se declare inadmisible el recurso de casación por haberse interpuesto fuera del plazo previsto en el artículo 5 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación modificado por la Ley núm. 491-08.

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00349
Solicitud núm.: 003-2020-01599
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

10. Como el anterior pedimento tiene por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlo con prioridad atendiendo a un correcto orden procesal.

11. El artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que se refiere al recurso de casación, establece que: *… el procedimiento para interponer este recurso estará regido por la ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto.*

12. La parte recurrida sustenta su medio de inadmisión alegando que notificó la sentencia impugnada en fecha 29 de enero de 2020 mediante los actos núms. 49/2020 y 50/2020, documentos que si bien la parte recurrida señala en su memorial de defensa, no constan depositados en el expediente que ocupa la atención de esta Tercera Sala, dejando así sin justificación probatoria el medio de inadmisión propuesto e imposibilitando con ello que esta Tercera Sala pueda constatar si la sentencia ahora impugnada en casación fue o no notificada en la fecha indicada por ella, razón por la cual se declara inadmisible el incidente de que se trata *y se procede a al examen del medio de casación que sustenta el recurso*.

13. Para apuntalar un aspecto de su único medio de casación, la parte recurrente aduce en síntesis, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de base

legal y en una errónea interpretación del derecho al concluir que tratándose el derecho de propiedad de un derecho fundamental consagrado en el artículo 40.15 de la Constitución, el juez no estaba facultado para suspender los trabajos técnicos autorizados en favor de la parte recurrida, apoyándose en el argumento de que el propietario tenía plena potestad para disponer de su derecho sin más restricciones que las previstas en el artículo 544 del Código Civil. Continúa alegando la parte recurrente que la medida solicitada no afectaba los atributos esenciales del derecho de propiedad ya que se trataba de una suspensión provisional hasta tanto se decidiera la litis principal sobre el inmueble, sin que esto impidiera que el propietario ni terceros pudieran realizar operaciones a su cuenta y riesgo, siendo el objetivo de esa solicitud únicamente preservar la integridad y eficacia del resultado del proceso legal que actualmente se encuentra en grado de casación.

14. La valoración del aspecto requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso en la jurisdicción *a qua*, establecidas de la ordenanza impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que [redacted], [redacted], Fe María Velásquez y [redacted] incoaron contra [redacted], [redacted] y [redacted] una demanda en

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00349
Solicitud núm.: 003-2020-01599
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

referimiento en suspensión de ejecución de trabajos de deslinde y subdivisión en relación a la parcela núm. 106, Distrito Catastral núm. 7, municipio Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, sustentada en que los derechos cuya individualización pretendía la parte demandada en virtud de las autorizaciones emitidas por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste estaban siendo cuestionados mediante una litis principal pendiente de decisión por parte de la Suprema Corte de Justica en ocasión de un recurso de casación; b) que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Sánchez Ramírez apoderado del conocimiento de la causa, ordenó la suspensión provisional de dichos trabajos de deslinde y subdivisión, así como de cualquier otra autorización de mensuras que pudiera emitirse en relación con dicha parcela, hasta tanto fuera decidida la litis en curso ante ese mismo tribunal y el recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 20190011 de fecha 23 de enero de 2019 dictada por el Tribunal Superior de Tierras, basando su decisión en síntesis, en la aplicación del artículo 48 del Reglamento de Mensuras Catastrales el cual facultaba al tribunal de la jurisdicción inmobiliaria a ordenar la suspensión de los trabajos técnicos cuando su continuación pudiera afectar al solicitante de dicha medida, considerando que en este caso la existencia de múltiples litis que

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00349
Solicitud núm.: 003-2020-01599
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

cuestionaban los derechos pretendidos por la parte demandada hacía necesaria la suspensión provisional de dichos trabajos a fin de evitar el surgimiento de nuevas controversias sobre derechos aún en disputa; c) esa decisión fue recurrida en apelación por [redacted], quienes alegaron en esencia, que el juez de los referimientos carecía de facultad para conocer una solicitud preventiva al no existir el referimiento preventivo dentro del ordenamiento jurídico dominicano, y que al fundamentar su decisión en la existencia de un recurso de casación pendiente de fallo, el tribunal de primer grado estaría eternizando el proceso, además de carecer de competencia para suspender actuaciones que no correspondían a la jurisdicción de tierras por tratarse de autorizaciones técnicas que competen exclusivamente al Departamento de Mensuras; asimismo, sostuvieron que la ordenanza dictada por dicho tribunal resultaba violatoria a los derechos fundamentales consagrados en los artículos 51 y 68 de la Constitución, al disponer la suspensión general de cualquier autorización de mensuras respecto del inmueble en cuestión, lo que restringe los derechos de los demás copropietarios de la parcela; decidiendo la jurisdicción *a qua* en la forma que consta transcrita en parte anterior de esta sentencia.

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

"9.- Que este tribunal de alzada es de criterio en el sentido de que si bien es cierto que el Juez de Jurisdicción Original estableció en su decisión hoy impugnada por el presente recurso de apelación, que los derechos que pretende deslindar y subdividir la parte demandada en grado inferior, hoy apelante, están siendo cuestionados por un recurso de casación interpuesto por la parte demandada en primer grado, hoy recurrente, donde todavía no se ha pronunciado la Suprema Corte de Justicia, y que hasta el momento se encuentran en un limbo jurídico hasta tanto se pronuncie ese alto tribunal, a manera de evitar que puedan surgir futuras litis en derechos que aún están siendo cuestionados, no menos cierto es que esas justificaciones resultan insuficientes para sustentar la decisión de ordenar la suspensión del deslinde y la subdivisión que en fecha 5 de febrero del 2019 había autorizado la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste en relación a los expedientes números [redacted]869 y [redacted]745 sobre la parcela 106 del Distrito Catastral número 7 de Cotuí, a favor del agrimensor [redacted] a requerimiento de los señores, [redacted] y [redacted]. 10.- Que el hecho de que el artículo 48 del Reglamento General de Mensuras Catastrales, sin la base sustentadora de ninguna disposición legal disponga, "que en cualquier momento, desde que se otorga la autorización hasta antes de su aprobación, sólo un Juez o un tribunal de la jurisdicción inmobiliaria, puede ordenar la suspensión del trabajo a instancia de quien se pudiera ver afectado por su continuidad, y que en tal caso, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales deberá remitir toda la documentación requerida por el Juez o tribunal, y suspenderá todo trámite y plazos hasta tanto el tribunal se pronuncie", no quiere decir esto, que dicha disposición se le imponga o le sea vinculante a

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00349
Solicitud núm.: 003-2020-01599
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

los jueces o tribunales por el simple hecho de estar cuestionados los derechos de propiedad sobre el inmueble en que recae el objeto de la demanda, mediante una litis de derechos registrados, toda vez que no hay disposición legal alguna que prohíba la materialización de un deslinde o cualquier otro trabajo técnico sobre una propiedad litigiosa, ya que en virtud de lo dispuesto en el artículo 40.15 de la Constitución Dominicana, "A nadie se le puede obligar a hacer lo que la ley no manda, ni impedírsele lo que la ley no prohíbe", y que siendo la propiedad un derecho fundamental de las personas, con las únicas limitaciones que determinada ley pueda establecer, y definida por el artículo 544 del Código Civil como el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido pro las leyes y reglamentos, en tal sentido, puede el propietario, sin restricción alguna, hacer uso de las prerrogativas que implican el afianzamiento de sus derechos, tales como el deslinde, la subdivisión, refundición, entre otros trabajos técnicos. 11.- Que dadas las razones expuestas anteriormente, tanto de hechos como de derechos, este órgano judicial, actuando en sus atribuciones de segundo grado de jurisdicción ha podido establecer y comprobar, que el juez de Jurisdicción Original, a través de la Ordenanza impugnada, hizo una incorrecta apreciación y valoración de las normas del derecho, al disponer la suspensión de la realización del deslinde y subdivisión de que se trata, debidamente autorizados dichos trabajos por la institución facultada por la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en sus artículos 15 y 16, y el Reglamento General de Mensuras Catastrales para tales fines; donde este tribunal es también de criterio, que conforme con lo que dispone el artículo 198 del Reglamento de Mensuras, la autorización que en fecha 5 de febrero del 2019 emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, facultando al Agrimensor [redacted] para realizar labores de deslinde y subdivisión en la parcela 106 del distrito catastral número 7 de Cotuí, procedía ser impugnada mediante el ejercicio

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00349
Solicitud núm.: 003-2020-01599
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

de los recursos administrativos, señalando el artículo de referencia, que "son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definidas de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales, que aprueban o rechazan una actuación", lo que quiere decir, que lejos de la parte demandante en primer grado, interponer demanda en suspensión de la autorización de las medidas técnicas indicadas por vía de la acción en referimiento, lo que procedía era la interposición de los recursos administrativos" (sic).

16. Para la solución que se dará al recurso de casación que nos ocupa, es útil establecer que las atribuciones del juez de los referimientos conferidas por el artículo 51 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, están dirigidas a obtener medidas provisionales que puedan tomarse sobre el inmueble en el curso de una litis para prevenir un daño inminente o hacer que cese una turbación manifiestamente ilícita, o en caso de urgencia.

17. En esas atenciones, del estudio de la ordenanza impugnada se advierte que la jurisdicción *a qua* al revocar la decisión de primer grado y, en consecuencia, rechazar la demanda en suspensión de trabajos técnicos de deslinde y subdivisión, fundamentó su decisión en que la adopción de dicha medida no se justificaba únicamente por la existencia de litis principales en las que se cuestionaran los derechos que la actual parte recurrida pretendía individualizar, y que tratándose el derecho de propiedad de un derecho fundamental consagrado en la Constitución, no resultaba procedente

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00349
Solicitud núm.: 003-2020-01599
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

restringir al propietario en el ejercicio de su derecho, siempre que dicho uso no se encontrara prohibido por la ley, añadiendo además que lo procedente era impugnar la autorización de mensuras a través de los recursos administrativos; sin embargo, a pesar de lo indicado, esta corte de casación no verifica una adecuada motivación respecto de las comprobaciones que debían ser realizadas en aras de determinar si procedía o no acoger la medida rogada, en el sentido de si en la especie se reunían las condiciones de urgencia, una turbación manifiestamente ilícita o un daño inminente.

18. En ese contexto, es criterio jurisprudencial que *el Juez de los Referimientos es un juez garante de los derechos fundamentales del proceso y de la tutela judicial efectiva establecida en el artículo 69 de la Constitución Dominicana; de manera que el hecho de que el referimiento esté sometido a un procedimiento especial en el que predomina la urgencia, en principio, en modo alguno supone una reducción en la obligación de motivar las ordenanzas en hecho y derecho, precisando respuestas a las pretensiones de las partes que, aún sucintas, permitan la comprobación del cumplimiento de las garantías mínimas de la tutela judicial efectiva, así como la comprobación del control de la aplicación de la ley en sede casacional*[1]. De igual modo, ha sido juzgado por esta alta corte que *una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los*

[1] SCJ, Tercera Sala, sent. núm. 29, 28 de octubre 2020, BJ. 1319

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[2].

19. En efecto, correspondía al tribunal *a quo* como juez de los referimientos establecer con precisión los hechos que motivaron el apoderamiento del referimiento antes de abordar cualquier cuestión relativa a la limitación del derecho de propiedad o a la vía idónea para impugnar las autorizaciones cuya suspensión se requería, debiendo además valorar dentro de los límites propios de esta vía excepcional la seriedad de la demanda principal en que se sustentaba la solicitud, así como la apariencia de buen derecho, a fin de determinar si procedía o no ordenar la suspensión, esto así en razón de que una medida de esta naturaleza está condicionada a la verificación de circunstancias fácticas que evidencien un riesgo sobre el bien o los bienes en litis o la existencia de un hecho de tal magnitud que represente una amenaza a los derechos que eventualmente pudieren serles reconocidos a los demandantes; no obstante, tales motivaciones no se encuentran plasmadas en el fallo objetado, lo que conlleva a que dicha decisión carezca de motivos suficientes que la sustenten, incurriendo en ese sentido en los vicios

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

denunciados por la parte recurrente, motivos por los cuales procede casar la ordenanza impugnada sin necesidad de examinar los demás aspectos propuestos en el único medio de casación.

20. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 3 del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 modificado por la Ley núm. 491-08 siempre que la Suprema Corte de Justicia casare una sentencia, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso, lo que aplica en la especie.

21. Según la parte final del párrafo 3° del artículo 65 de la referida ley, las costas pueden ser compensadas cuando la sentencia fuere casada por cualquier violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

VI. 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: CASA la ordenanza núm. 2019-0308 de fecha 12 de diciembre de 2019, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste,

Exp. núm.: [redacted]-RECA-00349
Solicitud núm.: 003-2020-01599
Recurrente: [redacted] y compartes
Recurrido: [redacted] y compartes
Materia: Tierras
Decisión: Casa

cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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/Ber