SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0119246)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

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]o, presidente en funciones, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **19 de diciembre de 2025**, año 182° de la Independencia y año 163° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted], quien tiene como abogado al Lcdo. [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Contra la sentencia núm. 026-02-2024-SCIV-00574, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 7 de agosto de 2024, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

> *PRIMERO: RATIFICA el defecto contra la parte recurrida procede pronunciar el defecto contra de la parte recurrida* [redacted]*, por SEGUNDO: RECHAZA el recurso de apelación interpuesto por el señor* [redacted]*,*

SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0119246)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

contra la ordenanza núm. 504-2024-SORD-0686 de fecha 17 de abril del 2024 por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y CONFIRMA la ordenanza apelada, por los motivos antes expuestos. TERCERO: COMISIONA a la ministerial [redacted], de estrados de esta Primera Sala de la Corte, para la notificación de la presente sentencia. CUARTO: CONDENA al recurrente, señor [redacted], al pago de las costas del procedimiento, pero sin distracción. falta de comparecer, no obstante estar legalmente citados.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A. Entre los cuales constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 10 de febrero de 2025; **b)** acto de emplazamiento núm. 95-2025 de fecha 12 de febrero de 2025, instrumentado por la ministerial [redacted], depositado en fecha 13 de febrero de 2025; **c)** memorial de defensa ,depositado en fecha 25 de febrero de 2025; **d)** acto de notificación del indicado memorial de defensa núm. 792/2025, instrumentado el 25 de febrero de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en la referida fecha.

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.

SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0119246)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

C. 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, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente [redacted] y como recurrida [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella hace referencia se establece lo siguiente: **a)** que mediante ordenanza civil núm. 504-2024-SORD-0686 de fecha 17 de abril de 2024, la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional acogió la demanda en expulsión de intruso incoada por la actual recurrida contra la recurrente y, por consiguiente, ordenó al demandado a desocupar el inmueble propiedad de la señora [redacted], identificado como: "parcela 143-A-17 del Distrito Catastral núm. 2 matrícula [redacted], con una superficie de 167.67, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional", declarando dicha decisión ejecutoria provisionalmente y fijando el pago de una astreinte de RD$2,000.00 diarios por cada día de retardo en dar cumplimiento a lo anterior ; **b)** dicho fallo fue recurrido en apelación por el demandado primigenio, procediendo la corte *a qua* a confirmarla mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0119246)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

2) Cabe destacar que la parte recurrente impetra en su memorial de casación lo siguiente: P*RIMERO: Que se revoque en todas sus partes la sentencia de la corte de apelación, por confirmar una sentencia donde el tribunal es incompetente, donde el tribunal competente es la jurisdicción inmobiliaria o el abogado del estado de acuerdo a los Artículos 48, 49, 50 y 51 de la Ley 108-05. SEGUNDO: Por violar la Ley 834 de organización judicial, la Constitución de la República en sus Artículos 68 y 69, ya que la Astreinte de 2000 pesos diarios es inconstitucional imponérselo a una persona la cual no puede pagar una vivienda y por dicha razón sigue viviendo ahí, y que no es ningún intruso ya que entro con el consentimiento de quien posee titulo de propiedad de dicha vivienda.*

3) Al amparo de nuestro derecho, según el artículo 7 de la Ley núm. 2-23, consagra: El recurso de casación censura la no conformidad de la sentencia impugnada con las reglas de derecho. Párrafo. La Corte de Casación decide si la norma jurídica ha sido bien o mal aplicada en los fallos dictados en única o en última instancia por los tribunales del orden judicial.

4) De la referida norma se deriva que la Corte de Casación en principio, no tiene competencia para juzgar aspectos de fondo, salvo que se configuren las condiciones para que pueda dictar sentencia directa, en razón de que esta vía de recurso extraordinaria no constituye un tercer grado de jurisdicción, sino que constituye un recurso extraordinario mediante el cual solo se verifica si la ley fue bien o mal aplicada, motivo por el cual procede desestimar las pretensiones de la parte recurrente, lo que vale deliberación sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia.

SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0119246)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

Sobre el interés casacional

5) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe como una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10. En ese sentido, el numeral 1 de dicho texto legal habilita el recurso contra "Las decisiones definitivas sobre el fondo, dictadas en única o en última instancia, en ocasión de las siguientes materias o asuntos: 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".

6) Partiendo del hecho de que el presente recurso de casación se dirige contra una sentencia dictada en ocasión de un proceso en referimiento que es una de las materias enunciadas en el numeral 1 del artículo 10, se deriva que el acceso al recurso de casación y su examen no requiere de evaluación de admisibilidad fundado en el interés casacional, por lo que se impone su examen directo.

Medios de casación

7) El recurrente no tituló los medios en que fundamenta su recurso de casación, sin embargo, dicha parte sustenta claramente sus pretensiones en la violación de los artículos 48, 49, 50 y 51 de la Ley núm. 108-05, 68 y 69 de la Constitución de la República.

SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0119246)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

8) En el desarrollo de su memorial de casación la parte recurrente sostiene la corte *a qua* transgredió las disposiciones de los artículos 48, 49, 50 y 51 de la Ley 108-05, ya que el tribunal civil donde hay derechos registrados es incompetente, correspondiéndole a la jurisdicción inmobiliaria conocer del asunto, y más aún porque el tribunal de referimientos no es un tribunal de fondo, y en este caso no existe sentencia para ejecutar ni ninguna demanda principal; asimismo, aduce el recurrente que la alzada vulneró la Ley núm. 834 de 1978 y los artículos 68 y 69 Constitución de la República, al imponerle una astreinte de 2,000 pesos diarios a una persona que no puede pagar una vivienda y que, por dicha razón, sigue viviendo en el inmueble objeto de la *litis*, por lo que no es ningún intruso ya que entró con el consentimiento de quien posee título de propiedad de dicha vivienda; por último, argumenta la parte recurrente que la corte erróneamente confirmó la sentencia apelada, pesé a que no compareció.

9) La parte recurrida alega en defensa de la sentencia objetada que los motivos sobre los cuales se fundamenta el recurso de casación no se corresponden con los hechos de la causa, pues la corte *a qua* una motivación ajustada recurso de apelación que interpuso el recurrente contra una sentencia que ordenó la expulsión por intruso del señor [redacted], por el mismo encontrarse ocupando el inmueble objeto de la *litis*, propiedad de la recurrida conforme se evidencia en la certificación de fecha 19 de marzo del 2024, emitida por el Registro de Título de Neyba; que el recurrente no ha realizado ninguna valoración de hecho ni de derecho que contenga base legal y le permita a la Suprema corte de Justicia,

SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0119246)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

acoger el recurso interpuesto, ya que no ha justificado mediante qué mecanismo legal ocupa un inmueble propiedad de la señora [redacted]; que en la especie la alzada realizó un motivación ajustada al derecho con una exposición respaldada en base legal, valorando de manera efectiva que el derecho de propiedad de la recurrida, conforme dispone el artículo 51 de la Constitución.

10) La corte *a qua* motivó su sentencia en el sentido siguiente:

> *…Considerando, que la competencia puede ser definida como la facultad legal de un tribunal para conocer de un asunto puesto a su ponderación, dividiéndose la misma en "ratione materiae" o de atribución, consistente en la facultad de un tribunal para conocer de una materia especifica en razón del caso de que se trate, con exclusión de todos los demás tribunales, ya sea en razón al monto del asunto involucrado o la naturaleza del litigio y la competencia "velloci" consistente en el ámbito territorial otorgado a un tribunal para resolver los conflictos que dentro del mismo puedan suscitarse, siendo la primera de éstas considerada de orden público, teniendo el tribunal que observarla inclusive de manera oficiosa. Considerando, que esta Sala de la Corte ha decidido rechazar la excepción de incompetencia planteada, en virtud de que la demanda en expulsión de intruso es competencia de la jurisdicción civil, máxime cuando se pretende la expulsión de ocupantes sin derecho ni título, como en la especie, no es así cuando el punto neurálgico y litigioso es relativo a la titularidad del derecho de propiedad de la parcela donde está ubicada la mejora objeto del desalojo y que envuelve un inmueble registrado, caso en el cual los artículos 3 y 29 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, disponen la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria. Por lo tanto, la excepción de incompetencia planteada ha sido desestimada, y no es necesario incluir esta decisión en la parte dispositiva de la resolución. …Considerando que, figura en el expediente la certificación de estado jurídico de inmueble de fecha 18 de marzo de 2024, en cual se evidencia que la señora [redacted] posee el derecho de propietaria sobre el inmueble identificado como parcela 143- A-17, DC 02, matricula núm. [redacted], con una superficie de 167.67 metros cuadrados, ubicado en Distrito*

SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2 (2025-R0119246)
Partes: vs.
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. o

Nacional. Considerando, que consta en el expediente el acto número 148/2024de fecha dieciocho(18) de febrero del año dos mil veinticuatro(2024), instrumentado por el ministerial Ondi-Ahman , ordinario de la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, a través del cual la señora , le notificó una intimación y puesta en mora de entrega de inmueble ocupado de manera ilegal como intruso, al señor , para que el plazo de un día franco desocupe el inmueble identificado como parcelal43-A-17, DC 02, matricula núm. ubicado en el Distrito Nacional. Considerando, que esta Sala de la Corte de una revisión exhaustiva del acervo probatorio ha identificado una certificación del estado jurídico de un inmueble fechado el 18 de marzo de 2024, que certifica que la señora es la propietaria del inmueble descrito como "parcela 143-A-17, DC 02, matrícula núm. , con una superficie de 167.67 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional"….

11) En el mismo contexto de sus motivaciones la alzada retuvo:

… Considerando, que esta Sala de la Corte de una revisión exhaustiva del acervo probatorio ha identificado una certificación del estado jurídico de un inmueble fechado el 18 de marzo de 2024, que certifica que la señora es la propietaria del inmueble descrito como "parcela 143-A-17, DC 02, matrícula núm. , con una superficie de 167.67 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional". Considerando, que la parte recurrida, señora , intimó al señor , parte recurrente, para que desocupe el inmueble a través del acto número 148/2024, fechado el 18 de febrero de 2024, sin éxito. Considerando, que se ha establecido que la turbación manifiestamente ilícita ocurre cuando hay una perturbación evidente de la regla de derecho, ya sea por un hecho material o jurídico. En este caso, la negativa del señor a desalojar el inmueble está causando una turbación ilícita, ya que impide a la demandante hoy recurrida ejercer plenamente su derecho de propiedad. Este derecho incluye el goce, disfrute y disposición del inmueble, tal y como lo determinó el juez a quo. …Considerando, que el recurrente ha argumentado que su ocupación del inmueble se basa en un permiso del exesposo de la demandante. Sin embargo, este argumento no está respaldado por pruebas suficientes y no justifica legalmente su ocupación del inmueble, especialmente considerando que la prueba

SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0119246)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

> *confirma que la única propietaria es la demandante. Considerando, que dado que el demandado no ha negado su ocupación del inmueble ni ha presentado pruebas válidas que justifiquen dicha ocupación, esta alzada al igual que el tribunal a quo concluye que existe una urgencia y una turbación manifiestamente ilícita. Considerando, que a juicio de esta Sala de la Corte el juez a quo hizo una buena valoración de los hechos y mejor aplicación del derecho, razones por las que procede confirmar la ordenanza apelada, rechazando de esta forma el recurso de apelación interpuesto por el señor* [redacted]*, tal y como se indicará en el dispositivo de esta sentencia.…*

12) En primer lugar, en lo relativo a que la corte *a qua* confirmó la sentencia apelada y falló a favor de la actual recurrida a pesar de que esta no compareció ante dicha jurisdicción. Ha sido juzgado por esta sede de casación, que cuando el demandado incurre en defecto, el tribunal debe fallar de conformidad con el mandato normativo que versa en el sentido siguiente: procede a pronunciar el defecto y las concusiones de la parte que lo requiera serán acogidas si reposaren en pruebas justas y motivos legales. Igualmente puede ejercer su rol oficioso en los casos que fueren de orden público, como excepción al principio de justicia rogada, esta situación se retiene del régimen procesal propio de nuestro derecho y la normativa que lo consagran, particularmente el artículo 150 del Código de Procedimiento.

13) De la situación expuesta se deriva que no es imperativo para el tribunal en caso de defecto del demandado acoger las pretensiones del demandante, sino que se le impone un rol de velar por el cumplimiento del texto enunciado. No existe un régimen de sanción para el demandado, salvo lo relativo a pronunciar el defecto en su contra.

SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0119246)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

14) Partiendo de que la parte recurrente sustenta la incompetencia de la jurisdicción civil, por tratarse a su juicio, de un asunto relativo a derechos registrados, que, además, escapa al juez de los referimientos, por no ser un tribunal de fondo y no existir, en este caso, sentencia a ejecutarse o alguna demanda principal. Cabe retener que ha sido juzgado por esta Corte de Casación que, cuando se trata de una demanda en expulsión o lanzamiento de lugar, el elemento esencial a ser valorado por los jueces apoderados es si la parte que se pretende desalojar es o no un ocupante ilegal y, además, que no tenga el consentimiento del propietario del inmueble, es decir, que el ocupante se encuentre sin derecho ni título o sin calidad; que cuando esta acción se realiza ante el juez de los referimientos, sustentada en una presunta turbación al derecho de propiedad que reclama la parte demandante contra una persona que ocupa el inmueble sin título ni derecho alguno, nada impide al juez de lo refemientos, sin necesidad de decidir sobre la titularidad de la propiedad del bien, juzgar en apariencia de buen derecho la calidad del demandante y determinar las condiciones de la ocupación de la parte demandada, admitiendo o no la demanda, según proceda[1].

15) Según el artículo 29 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario: "Los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria son los únicos competentes para conocer de las *litis* sobre derechos registrados (…)"; asimismo, el artículo 48 de la referida ley indica que: "(…) el propietario de un inmueble registrado, amparado en su certificado de título o constancia anotada puede requerir a la Comisión Inmobiliaria el auxilio de la fuerza pública para

[1] SCJ, 1ª Sala, núm. 465-2019, 31 julio 2019, B. J. 1304

SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0119246)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

proceder al desalojo del ocupante o intruso (…)"; que en ninguna parte de dichos textos legales se establece expresamente que el procedimiento en ellos previsto tiene carácter exclusivo cuando se trata del desalojo o expulsión de un ocupante sin título o sin calidad.

16) Al amparo de la jurisprudencia francesa el juez de los referimientos es competente para conocer este tipo de demanda cuando no existe contrato o cuando una de las partes incurre en un violación del contrato creadora de una situación de perjuicio para su contraparte, que exige la intervención urgente de los órganos judiciales para impedir la materialización de ese perjuicio o poner fin al mismo; que conforme a los artículos 101, 109 y 110 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, el juez de los referimientos es competente, de manera general, para ordenar inmediata y contradictoriamente las medidas provisionales necesarias en todos los casos de urgencia que no colidan con una contestación seria o justifiquen la existencia de un diferendo o las medidas conservatorias que se impongan para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita; en consecuencia, es evidente que en virtud de las atribuciones conferidas en los artículos citados, el juez de los referimientos de derecho común es competente para ordenar inmediatamente el lanzamiento de lugares de un ocupante sin título cuando no existe una contestación seria sobre los derechos de las partes, como ocurre en la especie, pues no consta en la sentencia impugnada que esté en discusión el derecho de propiedad del inmueble sobre el que se pretende practicar el desalojo.

SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0119246)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

17) Conforme los motivos precedentemente expuestos, la corte *a qua* al mantener la competencia de la jurisdicción civil para conocer la contestación concernida a la sazón, decidió correctamente y en buen derecho, sin incurrir en los vicios denunciados, or lo que procede desestimar el medio de casación objeto de examen.

18) En lo que concierne a la imposición de la astreinte. La parte recurrente sustenta el vicio procesal de violación a la Ley núm. 834 de 1978 y los artículos 68 y 69 Constitución de la República, el juez estatuyendo en referimiento puede, en virtud de las disposiciones del artículo 107 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978, pronunciar condenaciones a astreintes. En ese mismo sentido, ha sido una línea jurisprudencial consolidada de esta jurisdicción de casación y de la doctrina en esta materia de que los jueces, incluyendo el juez de los referimientos, tienen la facultad discrecional de pronunciar la astreinte, incluso de oficio, en ejercicio de su *imperium* o poder soberano de apreciación de que están investidos[2].En esas atenciones procede desestimar el medio examinado.

19) De lo expuesto, se deriva, que la decisión impugnada, se corresponde con el principio de legalidad por haber aplicado correctamente las normas de derecho, haciendo un ejercicio de motivación suficiente y pertinente. En esas atenciones procede desestimar el medio de objeto de examen y consecuentemente el recurso de casación.

[2] SCJ, 1ra. Sala, núm. SCJ-PS-22-2393, 26 de agosto de 2022, B. J. 1341.

SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0119246)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

20) Según el artículo 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación: *Toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas procesales*. En tal virtud, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas a favor del abogado de la parte recurrida, quien así lo ha solicitado.

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; la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023; artículos 12 y 13 de 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; 131 y 141 del Código de Procedimiento Civil; 109 y 110 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted], contra la ordenanza civil núm. 026-02-2024-SCIV-00574, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 7 de agosto de 2024, de conformidad con las motivaciones expuestas.

SCJ-PS-25-2765
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0119246)
Partes: [redacted] vs. [redacted]
Materia: Referimiento en expulsión de intruso
Decisión: Rechaza
Ponente: Mag. [redacted]o

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas procesales, a favor y provecho del Lcdo. [redacted], quien ha realizado la correspondiente afirmación.

Firmado: [redacted]o, [redacted] y [redacted].

[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 secretario que figuran en la estampa.*