PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

SCJ-PS-25-2833
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0153452)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Referimiento (lanzamiento de lugar y desalojo)
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

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 jueces Justiniano Montero Montero, presidente en funciones, [redacted] y [redacted], 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 abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

Figura como parte recurrida [redacted] y [redacted], quienes tienen como abogados a los Lcdos. [redacted] y [redacted], cuyos datos personales constan en el expediente.

SCJ-PS-25-2833
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0153452)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Referimiento (lanzamiento de lugar y desalojo)
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

Contra la ordenanza civil núm. 2024-00055, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en fecha 27 de diciembre de 2024, cuyo dispositivo es el siguiente:

> *PRIMERO: en cuanto al fondo, acoge el recurso de apelación, en consecuencia, por autoridad de la ley y contrario imperio revoca en todas sus partes la ordenanza civil número 1871-2024-CORD-00004 dictada en fecha 18 de julio de año 2024, por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Jarabacoa, en tal virtud, declara la incompetencia del juez del referimiento, por ser una cuestión seria propia del juico del conocimiento o del juez ordinario, por las razones expuestas. SEGUNDO: condena a la parte recurrida señor* [redacted] *,al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los abogados Lics.* [redacted] *y* [redacted]*, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A. Entre los cuales constan: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 18 de febrero de 2025; **b)** el acto de emplazamiento núm. 0209/2025, instrumentado el 20 de febrero de 2025, por el ministerial [redacted], depositado el 3 de marzo de 2025; **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 25 de febrero de 2025; **d)** acto de

SCJ-PS-25-2833
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0153452)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Referimiento (lanzamiento de lugar y desalojo)
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

notificación del memorial de defensa núm. 248-2025, instrumentado el 3 de marzo de 2025, por el ministerial [redacted], depositado en fecha 6 de marzo de 2025.

B. No procede notificar el presente recurso al Procurador 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.

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, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente [redacted], y como recurrido [redacted] y [redacted]. Del estudio de la ordenanza impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se establece lo siguiente: **a)** el hoy recurrente demandó en referimiento en lanzamiento de lugar y desalojo contra la actual parte recurrida, sustentada en que le notificó a José Luis

SCJ-PS-25-2833
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0153452)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Referimiento (lanzamiento de lugar y desalojo)
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

[redacted] su intención de no renovar el contrato de alquiler suscrito con este, lo intimó a que desocupe el inmueble, sin embargo, hizo caso omiso; **b)** el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Jarabacoa dictó la ordenanza civil núm. 1871-2024-CORD-00004, de fecha 18 de julio de 2024, mediante la cual acogió dicha demanda y condenó al demandado al pago de una astreinte de RD$1,000.00 por cada día de retraso en dar cumplimiento a la ordenanza emitida; **c)** la indicada decisión fue apelada por los demandados, y la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega dictó la ordenanza civil núm. 2024-00055, de fecha 27 de diciembre de 2024, que constituye el objeto de este recurso de casación, mediante la cual acogió la apelación, revocó la ordenanza impugnada y declaró la incompetencia del juez de los referimientos, ya que se debe conocer por el juez ordinario.

En cuanto al medio de inadmisión planteado por la parte recurrida

2) En su memorial de defensa la parte recurrida solicita el rechazo del presente recurso de casación por falta de interés casacional. Si bien la parte recurrida señala que esto es motivo de rechazo, lo cierto es que la sanción establecida por falta de interés casacional es la inadmisibilidad, por lo que procede darle su verdadera connotación.

3) 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

SCJ-PS-25-2833
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0153452)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Referimiento (lanzamiento de lugar y desalojo)
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

regulatorio que persigue la optimización del proceso, 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 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 civil y la 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".

4) La contestación que nos ocupa se trata de un proceso que concierne a una de las materias enunciadas en el numeral 1 del artículo 10, por versar sobre una demanda de referimiento. En ese sentido, el acceso al recurso de casación y su examen no requiere de evaluación de admisibilidad previa, debido a que al amparo del rigor procesal del interés casacional presunto se impone el examen directo del fondo del recurso. En esas atenciones procede desestimar el medio de inadmisión objeto de examen, valiendo deliberación dispositiva.

Valoración de los medios de casación invocados

5) La parte recurrente propone como medio de casación el siguiente: **único**: desnaturalización de las funciones del juez de los referimientos, violación al principio

SCJ-PS-25-2833
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0153452)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Referimiento (lanzamiento de lugar y desalojo)
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

de celeridad y de economía procesal, violación a la sana y justa administración de justicia, de los artículos 1737 del Código Civil, 51 y 68 de la Constitución y a precedentes jurisprudenciales y doctrinarios.

6) En el desarrollo de su único medio de casación la parte recurrente aduce, en suma, que la corte de apelación desnaturalizó el alcance y funciones del juez de los referimientos, toda vez que este conforme a las disposiciones de los artículos 109, 110 y 111 de la Ley núm. 834 de 1978 puede emitir todas las medidas que tiendan a evitar una turbación manifiestamente ilícita, como lo es aquella derivada de que un inquilino se quede ocupando un inmueble al vencimiento del contrato de alquiler.

7) La parte recurrida sostiene en defensa de la sentencia impugnada, en síntesis, que la corte de apelación comprobó que no procedía el lanzamiento de lugar, puesto que el recurrido tenía calidad para ocupar el inmueble, en virtud del contrato de alquiler renovado, al haber operado la tácita reconducción.

8) La ordenanza impugnada se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

> *… 5.- Es obligación de todo juzgador ejercer la valoración de las pruebas con fines de darle su peso probatorio y le permita llegar a la realidad material del hecho, en el caso de la*

SCJ-PS-25-2833
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0153452)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Referimiento (lanzamiento de lugar y desalojo)
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

especie, ante el juez del referimiento se demandó el desahucio, que es el proceso judicial por incumplimiento del contrato; cuando la demanda indica desalojo y lanzamiento de lugar se refiere a la acción para recuperar físicamente la propiedad, o sea, tiene que ver con desalojar al ocupante vía fuerza pública una vez obtenida la sentencia y adquiera autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, por lo que, por los hechos de la causa se puede colegir que este proceso desborda la competencia del juez del referimiento, dado que, como bien es sabido, una de las características de toda ordenanza es su carácter provisional. 6.- Por aplicación a los artículos 109 y 110 de la Ley número 834 de 1978, el juez del referimiento puede ordenar cualquier tipo de medida que no colida con ninguna contestación seria o que justifique la existencia de un diferendo y que tienda a evitar un daño inminente o hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita, tal como acontece en el presente caso. 7.- En esta dirección ha sido criterio de esta alzada que "para poder ordenar la expulsión de una persona de un inmueble por vía del referimiento, la parte que pretende tal acción le corresponderá demostrar la existencia del intruso que procedió introducirse al bien sin la debida autorización del propietario del inmueble, por ello el juez de la urgencia o referimiento está legalmente facultado a tomar las medidas tendientes a detener y expulsar al intruso que se encuentra en su propiedad sin una autorización válida, dado que se atenta con el derecho de propiedad, el cual tiene un alcance de rango constitucional".

SCJ-PS-25-2833
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0153452)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Referimiento (lanzamiento de lugar y desalojo)
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

9) Debido a los vicios planteados es preciso señalar que los artículos 101 y 104 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978 disponen, respectivamente, que: "*La ordenanza de referimiento es una decisión provisional rendida a solicitud de una parte, la otra presente o citada, en los casos en que la ley confiere a un juez que no está apoderado de lo principal el poder de ordenar inmediatamente las medidas necesarias*."; y "*La ordenanza de referimiento no tiene, en cuanto a lo principal, la autoridad de la cosa juzgada*".

10) De su parte el artículo 109 de la norma legal arriba mencionada establece que: "*En todos los casos de urgencia, el presidente del tribunal de primera instancia puede ordenar en referimiento todas las medidas que no colidan con ninguna contestación seria o que justifique la existencia de un diferendo*". Se advierte que dicho texto prevé los poderes del juez de los referimientos para ordenar bajo ciertas condiciones –urgencia, ausencia de contestación seria o existencia de un diferendo- las medidas provisionales que se ameriten en un caso; imperio que también posee a fin de hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o prevenir un daño inminente, conforme el artículo 110 de dicha ley. Igualmente ha sido línea jurisprudencial consolidada de esta Primera Sala que: "la noción de turbación manifiestamente ilícita implica la existencia de un atentado o perjuicio (…) a los intereses de una persona, cuya ilicitud sea evidente[1]".

[1] SCJ-PS-22-1412, 29 de abril de 2022, BJ 1337.

SCJ-PS-25-2833
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0153452)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Referimiento (lanzamiento de lugar y desalojo)
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

11) Ha sido juzgado por esta Corte de Casación que cuando se trata de una demanda en expulsión o lanzamiento de lugar, como ocurre en la especie, el elemento esencial a ser valorado por los jueces es si la parte que se pretende desalojar se trata o no de 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 el demandante contra una persona que ocupa el inmueble sin título ni derecho alguno, nada impide al juez de lo provisorio, sin necesidad de decidir sobre la titularidad de la propiedad del bien, lo que además escapa a sus atribuciones, juzgar en apariencia de buen derecho la calidad de dicha demandante, y determinar las condiciones de la ocupación del recurrido, y en consecuencia admitir o no la demanda[2].

12) Es criterio de esta sala que intruso es una persona que penetra u ocupa una propiedad sin autorización alguna o sin calidad para ello, acción que de comprobarse constituye una turbación ilícita y el elemento urgencia que amerita el juez de los referimientos[3].

[2] SCJ, 1.ª Sala, núm. 58, 28 agosto 2019, BJ 1305; SCJ-PS-22-3059, 28 de octubre de 2022, BJ 1343.
[3] SCJ-PS-22-1826, 29 de junio de 2022, BJ 1339.

SCJ-PS-25-2833
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0153452)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Referimiento (lanzamiento de lugar y desalojo)
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

13) Del examen de la ordenanza impugnada, así como de los argumentos presentados por el recurrente en su recurso de casación, se verifica que este último pretendía el lanzamiento de lugar del actual recurrido al haber llegado el término del contrato de alquiler y haberle notificado al inquilino (recurrido) su intención de no renovar dicho convenio.

14) Esta Primera Sala ha mantenido el criterio de que el juez de los referimientos es competente para conocer de las acciones en lanzamiento de lugares a condición de que se compruebe que la parte demandada ha penetrado y ocupado de manera ilegal (sin ninguna autorización) un determinado inmueble, sobre el cual no tiene ningún título o derecho y cuya decisión no colida con una contestación seria o justifique la existencia de un diferendo[4].

15) Adicionalmente, conforme a la postura trazada por esta Corte de Casación, la competencia del juez de los referimientos solo puede discutirse frente a otro juez que posea las mismas atribuciones5; que ocurre lo contrario cuando se trata de los poderes del referido juez, ya que estos se encuentran ligados a las medidas que pueden ordenar

[4] SCJ-PS-23-2720, 27 de noviembre de 2023, BJ 1356.
5 SCJ 1ra. Sala núm. 468-2019, 31 julio 2019, B. J. Inédito

SCJ-PS-25-2833
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0153452)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Referimiento (lanzamiento de lugar y desalojo)
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

dentro de su radio de atribución, potestades que dependen de la existencia de algunos requisitos de fondo del referimiento.

16) El estudio del fallo impugnado pone de manifiesto que la alzada estaba apoderada del recurso de apelación en contra de la ordenanza que acogió el lanzamiento de lugar interpuesto por el recurrente, lo cual, conforme señalamos anteriormente, es de la competencia del juez de los referimientos, quien en ese ámbito para determinar la procedencia de la demanda debe evaluar si la persona que se pretende desalojar se trata de un ocupante ilegal.

17) De lo expuesto precedentemente se advierte tangiblemente que la alzada al fallar en la forma en que lo hizo, declarando su incompetencia como juez de los referimientos, no actuó dentro del marco de la legalidad, toda vez que su apoderamiento concernía a un referimiento en lanzamiento de lugar, por lo que si entendía que en el presente caso no se encontraba la condición de intruso u ocupante ilegal de la parte demandada, debía dejarlo por establecido y emitir su fallo con base a ese criterio, es decir, el rechazo de las pretensiones del demandante, no así a indicar que el juez de los referimientos era incompetente para conocer dicha acción, razón por la cual procede acoger el presente recurso y casar la decisión impugnada.

SCJ-PS-25-2833
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0153452)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Referimiento (lanzamiento de lugar y desalojo)
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

18) En virtud del artículo 36 de la Ley 2-23: … *Párrafo III.- Sobre los puntos a que ella se refiere, la casación coloca a las partes en el estado en que ellas se encontraban antes de la sentencia casada... Párrafo V.- Cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado ante otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada, o ante otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.*

19) Cuando la sentencia fuere casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, como sucede en la especie, las costas podrán ser compensadas, como en efecto se compensan, en virtud del artículo 55 numeral 2) de la Ley núm. 2-23.

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; los artículos 10, 19, 20, 21, 26, 28, 29 y 54 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; 101, 104, 109 y 110 de la Ley núm. 834 de 1978; 131 y 141 del Código de Procedimiento Civil:

FALLA

PRIMERO: CASA la ordenanza civil núm. 2024-00055, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en fecha 27

SCJ-PS-25-2833
Exp. núm. 2[redacted] (2025-R0153452)
Partes: [redacted] vs. [redacted] y [redacted]
Materia: Referimiento (lanzamiento de lugar y desalojo)
Decisión: Casa
Ponente: Mag. [redacted]

de diciembre de 2024, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

Firmado: Justiniano Montero Montero, [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.*