REPÚBLICA DOMINICANA
**SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**

**Exp. núm.:** 0184-24-00518
**Solicitud núm.:** 2025-R0879036
**Recurrente:** Grupo Cubix, SRL.
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

**SCJ-TS-26-1081**

[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 *laboral, tierras, contencioso administrativo y contencioso tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, presidente, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted], jueces miembros, asistidos por la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **29 de mayo de 2026**, años 183° de la Independencia y 163° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la sociedad comercial Grupo Cubix, SRL., contra la ordenanza núm. 202500206, de fecha 28 de julio de 2025 dictada por la [redacted] de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

**Exp. núm.:** 0184-24-00518
**Solicitud núm.:** 2025-R0879036
**Recurrente:** Grupo Cubix, SRL.
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

*I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 20 de agosto de 2025, en el centro de servicios secretariales de la Suprema Corte de Justicia y del Consejo del Poder Judicial, suscrito por el Dr. [redacted], actuando como abogado constituido de la sociedad comercial Grupo Cubix, SRL., representada por [redacted] y [redacted].

2. La defensa al recurso de casación fue presentada por [redacted] mediante memorial depositado en fecha 5 de septiembre de 2025, vía el portal digital del Poder Judicial, suscrito por sus abogados constituidos Lcdos. [redacted], Norca [redacted] y [redacted].

3. En este recurso de casación figuran como parte correcurrida las entidades Scotiabank y Grupo Abastel, SRL., así como [redacted], los cuales no han depositado memorial de defensa.

*II. Antecedentes*

4. En ocasión de una solicitud en inscripción de un privilegio del suministrador del dinero para la adquisición de inmueble incoada por [redacted] contra la compañía Grupo Cubix, SRL., en relación

**Exp. núm.:** 0184-24-00518
**Solicitud núm.:** 2025-R0879036
**Recurrente:** Grupo Cubix, SRL.
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

con las unidades funcionales identificadas como matriculas núms. [redacted]51:104-G, [redacted]; [redacted]51:104-F, [redacted]; [redacted]51:104-D, [redacted]; [redacted]51:104-C, [redacted]; [redacted]51:103-G, [redacted]; [redacted]51:103-E, [redacted]; [redacted]51:103-D, [redacted]; [redacted]51:103-C, [redacted]; [redacted]51:103-B, [redacted]; [redacted]51:102-H, [redacted]; [redacted]51:102-G, [redacted]; [redacted]51:102-F, [redacted]; [redacted]51:102-D, [redacted]; [redacted]51:102-C, [redacted]; [redacted]51:102-B, [redacted]; [redacted]51:102-A, [redacted]; [redacted]51:101-H, [redacted]; [redacted]51:101-F, [redacted]; [redacted]51:101-C, [redacted]; [redacted]51:101-B, [redacted]; [redacted]51:101-A, [redacted]; [redacted]51:104-B, [redacted]; [redacted]51:201-B, [redacted]; [redacted]51:203-B, [redacted]; [redacted]51:303-C, [redacted]; [redacted]51:101-D, [redacted]; [redacted]51:202-D, [redacted]; [redacted]51:204-D, [redacted]; [redacted]51:304-D, [redacted]; [redacted]51:101-E, [redacted]; [redacted]51:102-E, [redacted]; [redacted]51:201-E, [redacted]; [redacted]51:304-E, [redacted]; [redacted]51:103-F, [redacted]; [redacted]51:303-F, [redacted]; [redacted]51:101-G, [redacted]; [redacted]51:103-H, [redacted]; [redacted]51:104-H, [redacted];

**Exp. núm.:** 0184-24-00518
**Solicitud núm.:** 2025-R0879036
**Recurrente:** Grupo Cubix, SRL.
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

[redacted]51:201-A, [redacted]; [redacted]51:201-F, [redacted]; [redacted]51:201-H, [redacted]; [redacted]51:202-A, [redacted]; [redacted]51:202-B, [redacted]; [redacted]51:202-C, [redacted]; [redacted]51:202-E, [redacted]; [redacted]51:202-H, [redacted]; [redacted]51:203-C, [redacted]; [redacted]51:203-D, [redacted]; [redacted]51:203-E, [redacted]; [redacted]51:203-F, [redacted]; [redacted]51:204-B, [redacted]; [redacted]51:204-C, [redacted]; [redacted]51:204-G, [redacted]; [redacted]51:204-H, [redacted]; [redacted]51:301-A, [redacted]; [redacted]51:301-B, [redacted]; [redacted]51:301-G, [redacted]; [redacted]51:302-A, [redacted]; [redacted]51:302-C, [redacted]; [redacted]51:302-E, [redacted]; [redacted]51:303-E, [redacted]; [redacted]51:304-B, [redacted]; [redacted]51:304-C, [redacted]; [redacted]51:304-G, [redacted]; [redacted]51:304-H, [redacted]; [redacted]51:302-B, [redacted]; [redacted]51:302-F, [redacted]; [redacted]51:302-H, [redacted]; [redacted]51:303-H, [redacted]; [redacted]51:201-G, [redacted]; [redacted]51:202-G, [redacted]; [redacted]51:203-G, [redacted]; [redacted]51:304-F; y la matrícula núm. [redacted]; todas ubicadas en el condominio Residencial Laguna Golf, municipio Higüey, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Distrito Judicial de la

**Exp. núm.:** 0184-24-00518
**Solicitud núm.:** 2025-R0879036
**Recurrente:** Grupo Cubix, SRL.
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

Altagracia dictó la sentencia *in voce* en fecha 10 de septiembre de 2024, declarando la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer la litis.

5. La precitada decisión fue recurrida en apelación por [redacted] ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este que, en el curso del proceso, apoderó a la presidencia de ese tribunal, en funciones de juez de los referimientos, en procura de la designación de un administrador judicial o secuestrario judicial provisional del condominio Residencial Laguna Golf, que dictó la ordenanza núm. 202500206, de fecha 28 de julio de 2025, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

"**PRIMERO:** RECHAZA el fin de inadmisión por autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada propuesto por el doctor [redacted] en representación de la parte demandada, Grupo Cubix, SRL, por improcedente, según los motivos dados. **SEGUNDO:** DECLARA regular en cuanto a la forma, la Demanda en Referimiento en Designación de Secuestrario y Administrador Judicial, interpuesta según el acto de alguacil núm. 07/2025, de fecha 2 de enero de 2025, instrumentado por el ministerial [redacted], de estrados del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, a requerimiento del señor [redacted], quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. [redacted] y a los licenciados [redacted], Norca [redacted] y [redacted], de generales que constan; Contra: GRUPO CUBIX,SRL, constituida de conformidad con las

leyes de la Republica Dominicana, con su asiento social y domicilio principal [redacted], por intermedio de su abogado constituido y apoderado especial el Dr. [redacted], de generales que también constan, por haber sido interpuesta de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia. **TERCERO:** ACOGE en cuando al fondo, por los motivos dados y, en consecuencia, DESIGNA ADMINISTRADOR JUDICIAL al señor [redacted], dominicano, mayor de edad, contador público autorizado, titular de la cédula de identidad y electoral número (…), con la facultad de conservar, operar resguardar, mantener y rendir cuentas sobre las unidades funcionales siguientes: [redacted]51:104-G, matrícula núm. [redacted], [redacted]51:104-F, matrícula núm. [redacted], [redacted]51:104-D, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:104-C, matrícula núm. [redacted], [redacted]51:103-G, matrícula núm. [redacted], [redacted]51:103-E, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:103-D, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:103-C, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:103-B, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:102-H, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:102-G, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:102-F, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:102-D, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:102-C, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:102-B, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:102-A, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:101-H, matrícula núm. [redacted]; ; [redacted]51:101-F, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:101-C, matrícula núm. [redacted]; ; [redacted]51:101-B, matrícula núm. [redacted]; ; [redacted]51:104-H, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:201-F, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:201-H, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:202-A, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:202-B, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:202-C, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:202-E, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:202-H,

matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:203-C, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:203-D, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:203-E, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:203-F, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:203-H, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:204-B, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:204-C, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:204-G, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:204-H, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:301-A, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:301-B, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:301-G, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:302-A, matrícula núm. [redacted]; ; [redacted]51:302-C, matrícula núm. [redacted]; ; [redacted]51:302-E, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:303-E, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:304-B, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:304-C, matrícula núm. [redacted], [redacted]51:304-G, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:304-H, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:302-B, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:302-F, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:302-H, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:201-G, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:202-G, matrícula núm. [redacted]; [redacted]51:203-G, matrícula núm. [redacted]; y [redacted]51:304-F, matrícula núm. [redacted], así como administrar el condominio Laguna Golf, sin que tenga facultad para ocupar las propiedades ni tampoco para arrendarlas, para lo cual recibirá una retribución económica según se dispone en el considerando número 14 de esta ordenanza. **CUARTO**: ORDENA la juramentación del administrador judicial para el día 11 de agosto del año 2025, a las 9 horas de la mañana, por ante la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en Cámara de Consejo, debiendo hacerse acompañar de su documentación curricular físico para depósito al expediente, así como la constancia de notificación de la presente ordenanza de que se trata a las demás partes en el proceso. **QUINTO:** DECLARA la presente ordenanza

común y oponible a las partes debidamente convocadas y no comparecientes, descritas en el considerando número 3 de esta ordenanza. **QUINTO:** CONDENA a la parte demandada en referimiento, GRUPO CUBIX, SRL al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados que las han avanzado. **SEXTO:** ORDENA la ejecución de la presente ordenanza no obstante cualquier recurso que se interponga, de conformidad con la ley. **SÉPTIMO:** ORDENA que la secretaria de este tribunal proceda a dar la publicidad correspondiente a dicha ordenanza, de acuerdo con los mecanismos previstos por la vía reglamentaria" (sic).

*III. Medios de casación*

6. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: "**Primer medio**: Violación del principio de seguridad jurídica y los artículos 50 y 51 de la Constitución de la República. Violación del artículo 1961 del Código Civil. Desnaturalización de los hechos y de las pruebas. Falta de base legal. Violación de la ley. Falta de motivos. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Violación del artículo 69 de la Constitución de la República. Violación del artículo 109 de la Ley 834, de fecha 15 de julio de 1978; y violación del artículo 7 de la Ley 137-2011. **Segundo medio**: Violación de los precedentes judiciales consolidados por la decisión de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia en lo que se refiere a la interpretación y alcance del contenido del artículo 1961 del Código Civil, que establece la norma unificadora de la jurisprudencia nacional que rige en

materia de demandas en designación de un administrador o secuestrario judicial en materia inmobiliaria" (sic).

*IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar*

**Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.**

7. Esta sala es competente para conocer el presente recurso de conformidad con lo que establecen 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 la parte correcurrida las entidades Scotiabank, Grupo Abastel, SRL. y* [redacted]

8. Previo al examen del recurso de casación, esta sala procederá a verificar si procede la declaratoria de defecto de la parte correcurrida las entidades Scotiabank y Grupo Abastel, SRL., así como [redacted], , conforme con lo prescrito en el párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23[1].

[1] La parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios, en un plazo no [redacted] (10) días hábiles a contar de la fecha del acto de emplazamiento. Párrafo I.- El memorial de defensa y el inventario de documentos que hubieren sido depositados, será notificado al abogado de la parte recurrente dentro de los tres (3) días hábiles a partir del depósito indicado en este artículo. Párrafo II.- La notificación del memorial deberá ser depositada en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia dentro de los cinco (5) días hábiles de su fecha de notificación al abogado recurrente. Párrafo III.- 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

9. En ese contexto, en el expediente reposa el acto núm. 397/2025 de fecha 22 de agosto de 2025 instrumentado por el ministerial [redacted], alguacil de estrado de la Segunda Sala de la Cámara Civil Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por medio del cual a requerimiento de la parte recurrente realizó los siguientes traslados: 1) A la calle [redacted], apartamento 8-B. ensanche Naco, a fin de notificar a [redacted], y una vez allí, habló con [redacted], quien manifestó ser empleado de su requerido y tener calidad para recibir actos de esta naturaleza; 2) a la avenida Winston Churchill esquina avenida 27 de Febrero, a fin de notificar a la entidad Scotiabank, y una vez allí, fue recibido por [redacted], quien expresó ser empleada de su requerida y tener calidad para recibir actos de esta naturaleza; 3) a la calle Paseo de los Locutores esquina Seminario, ensanche Naco, a fin de notificar a Grupo Abastel, SRL. Y, una vez allí, habló con [redacted], quien declaró ser empleada de su requerido y tener calidad para recibir actos de esta naturaleza, lo que permite a esta Tercera Sala establecer que los traslados realizados cumplen con los términos establecidos en el artículo 19 párrafo I de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, que expresa: *…el acto será notificado a la persona*

del original del acto de notificación en los plazos señalados, se considerará a la parte recurrida en defecto, el será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa que se hubiere depositado.

*misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso*.

10. En vista de que el acto de emplazamiento cumplió con las exigencias requeridas por el artículo 20 de la Ley núm. 2-23 y, hasta el momento, las partes correcurridas [redacted] y las entidad Scotiabank y Grupo Abastel, SRL., no han realizado las actuaciones que la precitada normativa coloca a su cargo, procede declararlas en defecto, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión.

*V. Incidente*

11. En su memorial de defensa, la parte correcurrida [redacted] solicita, de manera principal la nulidad del acto de emplazamiento núm. 397/2025 de fecha 22 de agosto de 2025, de generales citadas y, consecuentemente la caducidad del recurso, fundamentado en que el acto de emplazamiento no fue realizado mediante un alguacil de la jurisdicción inmobiliaria, y de manera subsidiaria que se declare inadmisible el recurso de casación por no haber puesto en causa a todas las partes que participaron en el proceso que originó la sentencia ahora impugnada, a saber: Estrella, LLC., [redacted], Banco Múltiple Ademi, [redacted], Marie

**Exp. núm.:** 0184-24-00518
**Solicitud núm.:** 2025-R0879036
**Recurrente:** Grupo Cubix, SRL.
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

[redacted], [redacted], Benedicte Edwige Guilier, Answwar Jaafar El-K-habit, Al Jaafar El-Khatib, Shelly [redacted], Rishard Salie, [redacted], [redacted], [redacted] y Azulejos y Baños, SRL.

12. Como los anteriores pedimentos tienen por finalidad eludir el examen del fondo del recurso, procede examinarlos con prioridad, atendiendo un correcto orden procesal.

*a) en cuanto a la nulidad del acto de emplazamiento*

13. Al respecto, es preciso señalar que la regularidad del emplazamiento en materia de casación se rige por las disposiciones del artículo 20 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, el cual establece las formalidades que deben observarse para la validez de dicho acto procesal.

14. En la especie, del examen del acto de emplazamiento se verifica que este cumple con las exigencias previstas en el referido artículo, sin que dicha normativa imponga como requisito que el acto sea instrumentado por un alguacil perteneciente a una jurisdicción específica. En consecuencia, al no constituir el alegato invocado una causa de nulidad contemplada por la ley ni evidenciarse violación a las formalidades exigidas, procede desestimar el el pedimento de nulidad.

*b) en cuanto a la inadmisibilidad del recurso por indivisibilidad*

15. Sobre la alegada indivisibilidad del recurso por falta de emplazamiento a todas las partes del proceso, en ocasión del referido pedimento es de lugar valorar las actuaciones suscitadas en la litis y las partes ante los jueces *a quo*. Que la demanda original en solicitud en inscripción de privilegio del dinero para la adquisición de inmueble fue incoada por [redacted] contra la sociedad comercial Grupo Cubix, SRL., declarando el tribunal apoderado la incompetencia de la jurisdicción inmobiliaria para conocer del asunto. Dicha decisión fue apelada por la parte demandante, [redacted], y en el curso de dicho recurso, apoderó a la presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este para conocer de una demanda en referimiento en designación de administrador o secuestrario judicial provisional de las unidades funcionales del condominio Residencial Laguna Golf antes citadas, contra las entidades Grupo Cubix, SRL., Scotiabank y Grupo Abasttel SRL., así como [redacted].

16. En la especie se advierte que, en ocasión de la citada demanda en referimiento, solo participaron [redacted], actual correcurrido, en calidad de demandante; el ahora recurrente en casación Grupo Cubix, SRL., en calidad de codemandado y [redacted], en calidad de codemandados; así como las entidades Scotiabank y Grupo Abastel, SRL., en

calidad de codemandados. Por tanto, no resulta necesario que en este recurso fueran emplazadas las demás partes que participaron en la demanda principal, en razón de que no fueron instanciadas en ocasión del citado referimiento. En consecuencia, el pedimento formulado carece de fundamento y debe ser desestimado, *y se procede al examen de los medios de casación*.

*VI. Sobre el interés casacional*

17. Previo al examen de los medios que sustentan el recurso de casación, esta Tercera Sala procederá a examinar si el recurso de casación cumple con los requisitos exigidos para su admisibilidad, específicamente en lo relativo a la justificación del interés casacional dispuesto en el artículo 10 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, asunto que esta corte de casación puede hacer de oficio.

18. 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].

19. 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 a un glosario de materia 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].

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

**Exp. núm.:** 0184-24-00518
**Solicitud núm.:** 2025-R0879036
**Recurrente:** Grupo Cubix, SRL.
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

20. 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 decisión que decide sobre una demanda en referimiento, de ahí que el acceso al recurso de casación y su examen es directo, es decir, que de conformidad con lo anteriormente expuesto es un asunto en el cual no se requiere acreditar el interés casacional a que se refiere el numeral 3 del artículo 10 de la aludida norma, puesto que la ley lo considera presunto.

21. Para apuntalar algunos aspectos del primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos y de las pruebas al afirmar en su decisión lo siguiente: "a) que se trata de un condominio con multiplicidad de propietarios en sus distintas unidades funcionales, de las que se enumeran en esta demanda 90 apartamentos; b) que dichas unidades funcionales están siendo debatidas de forma litigiosa ante esta jurisdicción"; aseveración que resulta manifiestamente falsa, pues en el caso no se está debatiendo la propiedad de ninguna de las unidades funcionales del condominio Residencial Laguna Golf, lo que se confirma al examinar las pretensiones formuladas por la parte demandante en su demanda original, en su recurso de apelación y en su demanda en referimiento, en las cuales no se cuestiona derecho real alguno, sino que se persigue el reconocimiento de un crédito estrictamente personal,

incierto, ilíquido y no exigible. Sin embargo, el tribunal *a quo* desnaturaliza las pruebas que cita, dado que ninguno de los documentos aportados (certificaciones bancarias, contratos de préstamo o inventarios) revela disputa sobre el derecho de propiedad, limitándose únicamente a alegar la existencia de un crédito que ni siquiera ha sido sometido al contradictorio ante el tribunal competente. Tampoco existe litigio alguno entre propietarios o copropietarios; se trata simplemente de un tercero ([redacted]) que, alegando ser acreedor, solicita una medida de designación de secuestrario judicial, por lo que el tribunal *a quo* desnaturaliza los hechos al atribuir a la causa la existencia de un supuesto conflicto inmobiliario inexistente y, confundiendo el condominio con la empresa propietaria, procede a designar un administrador no del condominio, sino de las unidades privadas del Grupo Cubix, SRL., conclusión que califica de equivocada, desbordada y contraria al sentido real de las pruebas y a las exigencias legales aplicables.

22. La valoración de los aspectos del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada y en los documentos por ella referidos: a) que [redacted] apoderó al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Higüey de una demanda en inscripción de privilegio, alegando

ser acreedor de la sociedad comercial Grupo Cubix, SRL., resultando la sentencia *in voce* de fecha 10 de septiembre de 2024, que declaró la incompetencia de atribución de la jurisdicción inmobiliaria para conocer de la demanda; b) que no conforme con esa decisión, [redacted] recurrió en apelación y en el curso del proceso apoderó a la presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este para conocer de una demanda en referimiento en designación de un administrador o secuestrario Judicial provisional de las unidades funcionales del condominio Residencial Laguna Golf, propiedad de la sociedad comercial Grupo Cubix, SRL.; demanda que fue decidida mediante la ordenanza ahora recurrida en casación.

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

"9. Que, en cuanto al fondo de la demanda en referimiento que nos ocupa, conforme los motivos ya expuestos, la parte demandante pretende que se designe un secuestrario judicial a fin de que asuma la administración del condominio Laguna Golf, bajo argumento de que el mismo se encuentra en franco deterioro ya que la compañía Grupo Cubix, S.R.L., está dejando de cumplir con sus compromisos de pagos y gestión necesarios, lo cual, a juicio de la demandante y la demandada Grupo Abastel, S.R.L., pone en riesgo el derecho de propiedad de sus múltiples copropietarios. Asunto que la parte demandada solicita rechazar por improcedente. 10. Que, en efecto, después

de valorar el expediente y las pruebas aportadas mediante los inventarios arriba descritos en las resultas, comprobamos: a) que se trata de un condominio con multiplicidad de propietarios en sus distintas unidades funcionales, de las que se enumeran en esta demanda 90 apartamentos; b) que dichas unidades funcionales están siendo debatidas de forma litigiosa ante esta jurisdicción; c) que el demandante, señor [redacted], es un acreedor privilegiado según él, pero quirografario, según la demandada, es decir, que no existe contestación respecto al hecho de que dicho demandante es acreedor de algún tipo de derecho reconocido o por reconocer o de alguna expectativa de derechos que envuelve dicho condominio. Que, en ese sentido, de la valoración de la prueba ofertada por la parte demandante en referimiento, valoramos específicamente: a) la original certificación de fecha 05 de junio del año 2025, emitida por la entidad bancaria Banco Múltiple [redacted], S.A., respecto a la cuenta de ahorros en pesos [redacted], a nombre del señor [redacted], que indica que ha sido girado los pagos por concepto de Impuestos a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), hacia la cuenta de la compañía GRUPO CUBIX, S.R.L., ante la indicada (DGII) girándose 17 pagos variados que ascienden a la suma de DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTITRES MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS CON 67/100 (RD$17,723,304.67); b) copia del contrato de préstamo para ejecución de proyecto habitacional en la parcela 86-SUBD-Q, del [redacted]. 11/4, municipio de Higüey, provincia La Altagracia, con una extensión de 132,090.22 metros cuadrados, para proyecto White ands Golf and Beach Resort, sujeto a deslinde y medición, de fecha 23 de mayo del año 2005, legalizadas las firmas por la licenciada [redacted], notario público. 11. Que, en la especie, este tribunal emitió la ordenanza 202500025, de fecha 6 de febrero de 2025, en la que se rechaza la demanda en referimiento tendente a que sea ordenado la designación de un secretario administrador judicial por estas razones: "b) en el expediente no existe prueba alguna de que las partes (Consorcio de

Propietarios) hayan convocado a la asamblea correspondiente para discutir el tema del administrador del Condominio, ya que, según la ley de Condominios, este es un derecho exclusivo de los propietarios en primer orden, quienes reunidos en asamblea legal designarán mediante el quorum correspondiente al o a los administradores del condominio. Si no se logra mediante asamblea, indica la Ley que deben concurrir al Juez de Paz para su debate, o al Juez Inmobiliario si procediere, a debatir este aspecto; c) finalmente, aunque no resulta tan relevante como lo anterior, se solicita la designación de secuestrario judicial, pero no se aportan candidatos idóneos a tales fines, ni establece quien cubrirá los honorarios". No obstante lo anterior, según se evidencia en la nueva demanda que actualmente nos ocupa, debido a los motivos, hechos y documentos que ahora se presentan, procede el cambio de criterio emitido anteriormente, en el sentido de: (A) respecto a la necesaria convocatoria de asamblea de propietarios para la designación de un administrador por parte del consorcio de propietarios, dado el hecho de que el demandante no es propietario de ninguna unidad funcional en el Condominio, le esta vedada la posibilidad de llevar a cabo dicha convocatoria, por lo tanto, limitar su derecho a solicitar la designación de un administrador judicial en la propiedad sobre la que quiere resguardar sus intereses deviene en una denegación de justicia; (B) además de lo anterior, se depositan 90 certificaciones de cargas y gravámenes, que amparan la propiedad de 90 apartamentos registrados a favor de Grupo Cubix, S.R.L., es decir, que las unidades cuya administración se persigue corresponden mayormente al alegado deudor de la obligación -y parte demandada ante esta jurisdicción inmobiliaria-, independientemente del resultado del fondo de la causa que pueda sobrevenir; (C) se aportan los datos relativos al administrador propuesto. 12. Que, de conformidad con las disposiciones del artículo 1961 del Código Civil… concepto que presupone un mandato de carácter legal cuyo objetivo es que el secuestrario ejerza su procuración de forma integral según el tipo de bien de que se trate, y según el alcance del mandato para la

**Exp. núm.:** 0184-24-00518
**Solicitud núm.:** 2025-R0879036
**Recurrente:** Grupo Cubix, SRL.
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

preservación de la cosa, evitando que sea sustraído, distraído, deteriorado o destruido, lo cual implica que el inmueble deba ser puesto en manos de un tercero imparcial, no en poder de las partes, a menos que estas estén de acuerdo. Que, en la especie, se configura los requisitos para la designación del secuestrario judicial, ya que: a) existe un litigio entre las partes; b) existe peligro de deterioro de la cosa; c) se caracteriza la urgencia y el daño inminente, ya que una de las partes ha probado que está supliendo una responsabilidad impositiva del Grupo Cubix, S.R.L., para que no se agrave el patrimonio litigioso. Que, en la especie, procede acoger la demanda de que se trata, colocando en protección el patrimonio debatido, sin que esto implique la adjudicación de derechos ni tampoco su erradicación, sino el resguardo del bien en manos de un tercero imparcial, quien lo administrará y salvaguardará. 14. Que, en la especie, el demandante solicita la designación de un administrador o secuestrario judicial, por lo cual corresponde a este tribunal definir que figura asume por esta ordenanza, por lo tanto, designará un administrador judicial con la facultad de conservar, operar y rendir cuentas, quedando designado el señor [redacted], dominicano, mayor de edad, contador público autorizado, titular de la cédula de identidad y electoral número [redacted], con una remuneración consistente en SETECIENTOS CINCUENTA DOLARES (US$750.00) estadounidenses por la administración de los bienes inmuebles de la compañía CRUPO CUBIX, SRL, así como la suma de SETECIENTOS CINCUENTA DOLARES (US$750.00) estadounidenses por la administración del condominio Laguna Golf, sumas que serán pagadas por la parte demandante en referimiento, hasta tanto la administración genere sus propios recursos para pagar los gastos operativos...” (sic).

24. Del análisis del fallo recurrido se constata que el tribunal *a quo* acogió la solicitud de designación de un administrador judicial, partiendo del supuesto de que ante la jurisdicción inmobiliaria se debatía la propiedad o el estatus jurídico de las unidades funcionales pertenecientes al Grupo Cubix, SRL.; sin embargo, de las actuaciones del proceso y de las pretensiones formuladas por las partes se evidencia que la única acción que dio origen a la litis fue una demanda en inscripción de privilegio, sustentada en un alegado crédito a favor de la parte ahora correcurrida [redacted], sin que se advierta en el marco del referimiento, la existencia de un litigio sobre derechos reales que justifique la medida adoptada.

25. La jurisprudencia pacífica de esta Tercera Sala sostiene que *la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza*[4].

26. En la especie, al afirmar la existencia de una situación litigiosa sobre el objeto de la medida y derivar de ello la procedencia de la designación de un administrador judicial, el tribunal *a quo* otorgó a los hechos y a las pruebas aportadas un alcance que no se corresponde con su contenido real en el

[4] SCJ, Primera Sala, sent. núm. 76, 14 de marzo 2012, BJ. 1216

ámbito del referimiento, al retener como base de su decisión una configuración fáctica que no se desprende de los elementos sometidos a su examen. En consecuencia, tribunal *a quo* incurrió en desnaturalización de los hechos y de las pruebas, al fundamentar la medida adoptada en una apreciación fáctica de hechos que no encuentra sustento en el sometido a su escrutinio, lo que justifica la casación de la ordenanza impugnada, sin necesidad de examinar los demás aspectos del medio, invocado ni el otro medio del recurso.

27. De acuerdo con lo previsto en el párrafo 5º del artículo 36 de la Ley núm. 2-23 sobre Recurso de Casación, cuando la sentencia es casada, el asunto es enviado a otra jurisdicción de la misma categoría que aquella de la cual emana la sentencia casada a otra sala u otra composición de jueces de la misma jurisdicción; a menos que no exista otra jurisdicción del mismo grado y categoría.

28. De conformidad con las disposiciones del numeral 2 del artículo 55 de la Ley núm. 2-23, de fecha 17 de enero de 2023, procede compensar las costas del procedimiento cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos y

documentos, o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

*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:** CASA la ordenanza núm. 202500206 de fecha 28 de julio de 2025 dictada por la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto ante la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

**Firmado: Manuel R. Herrera Carbuccia, Anselmo Alejandro Bello F., Rafael Vásquez Goico, Francisco Antonio Ortega Polanco y [redacted].**

**Exp. núm.:** 0184-24-00518
**Solicitud núm.:** 2025-R0879036
**Recurrente:** Grupo Cubix, SRL.
**Recurrido:** [redacted] y compartes
**Materia:** Tierras
**Decisión:** Casa

[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.

*am*