

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 21 de noviembre de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Huang Kitty Qua.
Abogado:	Lic. George Andrés López Hilario.
Recurrido:	Marino Rosario Grullón.
Abogado:	Lic. Francisco Antonio Fernández P.

*Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.*

#### 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, juez presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **8 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por la señora Huang Kitty Qua, contra la ordenanza núm. 2018-0245, de fecha 21 de noviembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 29 de noviembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de la señora Huang Kitty Qua, esposa común en bienes del señor Julián Rodríguez, norteamericana, titular del pasaporte norteamericano núm. 219109470, domiciliada y residente en la 14 Ramclar, Lany 10956, New York, Estados Unidos de Norteamérica; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. George Andrés López Hilario, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0122578-7, con estudio profesional abierto en la calle General Frank Félix núm. 4, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 10 de diciembre de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la entidad comercial Continental de Progreso Turístico SRL., RNC núm. 1-05-05978-9 y registro mercantil núm.1-10-12197-2, con domicilio en la calle Dr. Rosen núm. 24, sector El Batey, municipio Sosua, provincia Puerto Plata; representada por el señor Julián Rodríguez, norteamericano, titular del pasaporte núm. 222288794, domiciliado y residente en la 14 Ramclar, Lany 10956, New York, Estados Unidos de Norteamérica; quien además actúa en su propio nombre; y el señor Julio César Núñez Alvarado, dominicano, poseedor de la cédula de identidad y electoral núm. 060-0001501-3, domiciliado y residente en la calle Principal núm. 92, sector El Jamo, municipio Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez; quienes tiene como abogado constituido al Lcdo. George Andrés López Hilario, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0122578-7, con estudio profesional abierto en la calle General Frank Félix Miranda núm. 4, ensanche Naco, Santo Domingo.

De igual manera, la defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en

fecha 2 de enero de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por el señor Marino Rosario Grullón, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 224-0002329-1, domiciliado y residente en la calle Duarte núm. 21-A, municipio Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Francisco Antonio Fernández P., dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 071-0025808-1, con estudio profesional abierto en la avenida María Trinidad Sánchez, plaza Ventura, segundo nivel, módulo II, municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez y domicilio *ad hoc* en la calle Policarpo Heredia núm. 9, sector Santa Cruz de Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo.

Mediante dictamen de fecha 8 de marzo de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que dejaba al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones *de tierras*, en fecha 20 de noviembre de 2019, integrada por los magistrados Anselmo Alejandro Bello F., en funciones de presidente, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vázquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

## II. Antecedentes

En ocasión de una demanda en referimiento en designación de administrador judicial, incoada por Marino Rosario Grullón contra Continental Progreso Turístico, SA. (Comprotursa), en relación con la parcela núm. 26 del Distrito Catastral núm. 4 del municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, la Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Nagua, dictó la ordenanza núm.02271500780, de fecha 15 de diciembre de 2015, mediante la cual: *rechazó la solicitud de designación de administrador judicial y condenó a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento.*

La referida decisión fue recurrida en apelación por Marino Rosario Grullón, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste la ordenanza núm.2018-0245, de fecha 21 de noviembre de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Se declara bueno y válido, tanto en la forma como en el fondo, el recurso de apelación de fecha 15, del mes de enero del 2016, incoado por el señor Marino Rosario Grullón, por conducto de su abogado constituido y apoderado especial, Licdo. Francisco Antonio Fernández P., contra la Ordenanza de referimiento número 02271500780, del 15 de diciembre del año 2015, dictada por la Sala Liquidadora del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, en relación a la parcela número 26 del distrito catastral número 4 del municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, por haber sido lanzado de conformidad con las formalidades y las normativas legales y de derecho, conforme a los motivos que figuran anteriormente en el cuerpo de esta sentencia.* **SEGUNDO:** *Se revoca en todas sus partes la Ordenanza impugnada, y por tanto, se rechazan las pretensiones o conclusiones invocadas, tanto por la parte recurrida principal, recurrente incidental e interviniente voluntaria, por los motivos externados anteriormente.* **TERCERO:** *Se designa al Licdo. Basilio Camacho Polanco, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral número 060-0000064-3, domiciliado y residente en la calle Duarte número 21-A, segundo nivel de la ciudad y municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, en calidad de secuestrario judicial provisional, con todas las formalidades y consecuencias legales, del inmueble consistente en una porción de terreno con extensión superficial de dos millones setecientos mil seiscientos sesenta y ocho metros cuadrados (2,700,668), dentro del ámbito de la parcela número 26 del distrito catastral número 4 del municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, según Certificado de Título (constancia anotada) número 2002-10, libro 0032, folio 192, volumen 000, hoja 262, registrada a nombre del señor Julián Rodríguez y/o COMPROTURSA, con un sueldo mensual de Cuarenta Mil Pesos con 00/100 (RD\$40,000.00) moneda nacional, a los fines de remunerar la señalada función.* **CUARTO:** *Condena a la parte recurrida principal, recurrente incidental e interviniente*

*voluntaria, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor del abogado de la parte recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte. QUINTO: Se ordena la ejecución provisional de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga"(sic).*

### III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento del recurso de casación los siguientes medios: "**Primer Medio:** Falta de motivos para establecer la urgencia. Falta de base legal. Motivación vaga e incompleta. Violación al art. 141 del Cod. Proc. Civil. Violación al efecto devolutivo de la apelación. Violación al derecho de defensa. Violación del debido proceso y de la tutela judicial efectiva. **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y delo juzgado por la sentencia de primer grado. Falsedad en las comprobaciones realizadas. **Tercer Medio:** Contradicción entre los motivos y el dispositivo que hace que se aniquilen entre sí. **Cuarto Medio:** Desacato a su propia sentencia. Violación a la sentencia preparatoria de fecha 14 de agosto del 2018. Exceso de poder, violación al principio de autoridad de cosa juzgada de su propia decisión, lo que evidencia temeridad y exceso de poder. Violación al derecho de defensa. **Quinto Medio:** Omisión de estatuir de la solicitud de reapertura de debates. **Sexto Medio:** Omisión de estatuir sobre los medios de defensa. Violación al derecho de propiedad" (sic).

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

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

En atención a la Constitución de la República, al 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, al 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.

En cuanto a la instancia en solicitud de suspensión de ejecución de ordenanza

La parte correcurrida Continental de Progreso Turístico SRL., mediante instancia de fecha 3 de diciembre de 2018, depositada en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, solicita a esta Tercera Sala la suspensión de ejecución de la ordenanza núm. 2018-0245, dictada por el Tribunal Superior del Departamento Noreste en fecha 21 de noviembre de 2018, objeto del recurso de casación.

Según el artículo 12 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 del 16 de diciembre de 2008: "El recurso de casación es suspensivo de la ejecución de la decisión impugnada. Sin embargo, las disposiciones del presente artículo no son aplicables en materia de amparo y en materia laboral"; y, aunque el legislador no se refirió expresamente en el referido texto sobre las decisiones que se benefician de la ejecución provisional por disposición expresa del juez o del legislador, en cuanto a estas el puro ejercicio del recurso no produce la suspensión, como ocurre en la especie, por tratarse de una ordenanza en referimiento.

Que la solicitud de suspensión de ejecución de las decisiones que no son suspensivas con la simple interposición del recurso de casación, se rigen por el procedimiento instituido en las resoluciones números 388, de fecha 5 de marzo del 2009 y 4382, de fecha 30 de noviembre de 2017, la primera establece el procedimiento para suspender la ejecución de una sentencia en materia laboral o de amparo, y la segunda establece el procedimiento para suspender la ejecución de una sentencia en materia de ejecución de hipotecas convencionales y fideicomiso, así como las sentencias ejecutorias de pleno derecho.

En el sentido anterior, es oportuno señalar, que el literal "e" del artículo 14 de la Ley núm. 25-91 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, dispone que es competencia del Pleno de la Suprema Corte de Justicia conocer de las demandas en suspensión de ejecución de las sentencias recurridas en casación; por lo que, al ser dirigida y tramitada la referida instancia en solicitud de suspensión de ejecución de la sentencia núm. 2018-0245, de fecha 21 de noviembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte en el expediente contentivo del recurso de casación, esta Tercera Sala declara su

incompetencia para conocerla, y en consecuencia se remite al Pleno de la Suprema Corte de Justicia, para que conozca y decida sobre la referida instancia; decidido ese aspecto, *se procede al examen de los medios de casación que sustentan el recurso.*

Para apuntalar el primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al efecto devolutivo del recurso de apelación, así como al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto revocó la ordenanza de primer grado bajo el argumento de que el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Nagua se contradijo en sus motivos, sin señalar en la sentencia impugnada los motivos en que fundó la urgencia, peligrosidad o la turbación manifiestamente ilícita que justificara la designación de un administrador judicial, así como tampoco los hechos, piezas documentales y una argumentación deductiva que lo llevaran a esa conclusión, dejando la sentencia impugnada carente de base legal.

La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la ordenanza impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que por acto bajo firma privada de fecha 2 de agosto de 2013, la compañía Continental Progreso Turístico, SA. (Comprotursa) y el señor Julián Rodríguez, casado con Huang Kitty Qua, convinieron una promesa de venta con Marino Rosario Grullón, en relación con la parcela núm. 26 del Distrito Catastral núm. 4 del municipio Nagua, provincia María Trinidad Sánchez; b) que Marino Rosario Grullón incoó una litis sobre derechos registrados ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Nagua, contra la empresa Continental Progreso Turístico, SA. (Comprotursa) y Julián Rodríguez, sosteniendo que estos últimos incumplieron lo pactado en el acto de promesa de venta, ya que no han hecho entrega del bien inmueble; c) que de igual manera, Marino Rosario Grullón inició una demanda en referimiento en designación de administrador judicial, en relación con el inmueble anteriormente indicado, la cual fue rechazada por el tribunal apoderado, sobre la base de que no se demostró la urgencia; b) que la referida ordenanza fue recurrida en apelación por Marino Rosario Grullón, acción que fue acogida por el tribunal *a quo* y, por vía de consecuencia, revocó la decisión apelada y acogió la demanda inicial.

Para fundamentar su decisión el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"(...) Que después de este tribunal de segundo grado haber examinado y valorado en su justa dimensión el recurso de apelación, contra la Ordenanza impugnada, ha podido determinar, apreciar y comprobar, que los planteamientos y pretensiones sometidas por el apelantes, se encuentran sustentadas sobre las bases de la legalidad en cuanto se refiere a los fines de toda demanda en referimiento, donde la urgencia, sin duda alguna constituye la base esencial de dicho procedimiento, más en el caso donde se ha podido comprobar, que la Juez de primer grado apoderada del caso de que se trata, ciertamente ha incurrido en profundas contradicciones, ya que mientras expresa la procedencia de que el bien objeto de la presente acción procede ser colocado bajo secuestro o administración judicial, a fin de conservarlo hasta tanto, cese el estado de litigiosidad, sin embargo, decide rechazar la indicada acción referimental, fundamentada en la ausencia del elemento urgencia; entendiendo este órgano superior, que real y efectivamente, en el caso de la especie, se encuentran presentes las bases sustanciales y fundamentales que justifican la colocación del bien inmueble de referencia, en manos de un tercero, secuestrario, hasta que se decida la litis o demanda principal, procediendo en sí, acoger la demanda de que se trata"(sic).

Del estudio de la ordenanza impugnada se evidencia, que el tribunal *a quo*, luego de realizar una transcripción de algunos considerandos de la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, los cuales tomó de referencia para revocar la decisión atacada, plantea que el primer tribunal se contradijo en sus motivaciones, por cuya razón acogió el recurso de apelación del que estuvo apoderado, exponiendo como motivos justificativos "que se encontraban presentes las bases sustanciales y fundamentales que justifican la colocación del bien inmueble en manos de un tercero, secuestrario".

Ha sido juzgado por esta Tercera Sala que la motivación es la exposición sumaria de los puntos de

hecho y de derecho que sirven de soporte a la sentencia, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; de igual modo la jurisprudencia pacífica de esta Tercera Sala ha establecido que los requisitos exigidos por el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil quedaron incorporados en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, el cual dispone que todas las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria contendrán, entre otros detalles, una relación de hechos, derecho y motivos jurídicos en los que se funda.

El examen de la ordenanza impugnada pone de relieve, que, si bien el tribunal *a quo* transcribe algunos de los motivos de la decisión de primer grado, no lo hace con el propósito de hacer suyas dichas motivaciones, sino para poner de manifiesto las contradicciones en las que afirma incurrió y así revocar la ordenanza ante él recurrida.

Así las cosas, esta Tercera Sala evidencia, que tal y como alega la parte hoy recurrente, la sentencia recurrida carece de motivos suficientes, pues no cumple con los criterios constitucionales de la debida motivación que amerita este instrumento jurisdiccional, establecidos en el precedente constitucional TC/0009/13, de fecha 11 de febrero de 2013, que señala los requisitos esenciales que debe reunir toda decisión jurisdiccional para considerarse debidamente motivada, ya que no contiene una carga argumentativa que permita comprobar cuáles son las valoraciones y sustentos jurídicos que le han permitido determinar la urgencia en la especie, pues se limita a transcribir las declaraciones ofrecidas por los litisconsortes, sin realizar un análisis exhaustivo de los medios de pruebas presentados ante ellos y descritos en la sentencia hoy impugnada.

Si bien es cierto que los elementos que constituyen la urgencia son de una apreciación de hecho abandonada a la apreciación soberana del juez de los referimientos, toda vez que la urgencia sí es una cuestión de derecho, no menos verdad es que los jueces están en la obligación de establecer los motivos de hecho y de derecho que los llevaron a adoptar una decisión, máxime si decide revocar la sentencia ante ellos recurrida, pues a consecuencia del efecto devolutivo del recurso de apelación debe sustituir esta decisión por otra, lo que no ocurrió en la especie, en consecuencia, procede, en mérito a las razones expuestas, acoger el medio que se examina, sin necesidad de pronunciarnos en cuanto a los demás medios planteados.

Por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquel de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso.

De conformidad con el artículo 65, inciso 3 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una 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 con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

### **FALLA**

**PRIMERO:** CASA la ordenanza núm. 2018-0245, de fecha 21 de noviembre de 2018, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en las mismas atribuciones.

**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. Cesar José García Lucas, Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)