

---

Sentencia impugnada:	Jueza Presidenta del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 30 de enero de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Franklin Fernández Corona.
Abogados:	Licdos. Luis Mena Tavárez y Alexander Peña Mejía.
Recurrido:	Juan Arturo Zapata Rodríguez.
Abogados:	Lic. José López y Licda. María Guzmán.

*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 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 el señor Franklin Fernández Corona, contra la ordenanza núm. 0031-2019-O-00001, de fecha 30 de enero de 2019, dictada por la Jueza Presidenta del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en atribuciones de juez de los referimientos, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

#### I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 19 de junio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento del señor Franklin Fernández Corona, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1618429-2, domiciliado y residente en la calle Juan Alejandro Ibarra núm. 57, ensanche La Fe, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Luis Mena Tavárez y Alexander Peña Mejía, dominicanos, tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0417146-7 y 047-0051096-1, con estudio profesional abierto en la avenida Máximo Gómez esq. José Contreras, plaza Royal, local 205, sector Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 24 de julio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por el señor Juan Arturo Zapata Rodríguez, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1574342-9, domiciliado y residente en la avenida 27 de febrero núm. 100, sector Juan Bosco, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. José López y María Guzmán, dominicanos, poseedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0469717-2 y 001-0066491-1, con estudio profesional abierto en la calle Costa Rica núm. 186, sector Alma Rosa I, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

Mediante dictamen de fecha 12 de noviembre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso de casación estableciendo que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de tierras, en fecha 12 de febrero de 2020, integrada por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia y Anselmo Alejandro Bello F., jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrado.

## II. Antecedentes

Juan Arturo Zapata Rodríguez incoó una litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta y certificado de título, en relación al solar núm. 19, manzana núm. 687, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, contra Franklin Fernández Corona, dictando la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Originalla sentencia núm.0311-2018-S-00066, de fecha 9 de marzo de 2018, mediante la cual: *se rechazó en cuanto al fondo la litis, la intervención forzosa y la demanda reconvenzional.*

En el curso del recurso de apelación interpuesto contra la referida sentencia, Juan Arturo Zapata Rodríguez incoó una demanda en referimiento en designación de secuestrario judicial contra Franklin Fernández Corona, mediante instancia de fecha 11 de diciembre de 2018, dictando la Juez Presidenta del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central la ordenanza núm.0031-2019-O-00001, de fecha 30 de enero de 2019, en atribuciones de juez de los referimiento, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *Declara buena y válida en cuanto a la forma la demanda en referimiento incoada por el señor Juan Arturo Zapata Rodríguez, mediante instancia de fecha 11 de diciembre de 2018, por haber sido interpuesta de acuerdo a los parámetros que rigen la materia. SEGUNDO:* *En cuanto al fondo Acoge parciamente la demanda en referimiento, incoada por el señor Juan Arturo Zapata Rodríguez, por los motivos precedentemente expuestos, y, en consecuencia: A) NOMBRA, como SECUESTRO JUDICIAL del inmueble descrito como: Solar 19, de la manzana 687, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, al señor MOISÉS PÉREZ MEDINA, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-041367-3, domiciliado y residente en el núm. 21, de la calle Nodales, del sector Bella Vista, Distrito Nacional, exclusivamente para el cobro del alquiler del indicado inmueble, hasta tanto culmine la Litis de que se trata, con sentencia definitiva, con autoridad de cosa juzgada B) CONDENA, a la parte demandada e interviniente voluntarios al pago de las costas del procedimiento, en favor y provecho del abogado de la parte demandante, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte. TERCERO:* *Ordena la ejecución sobre minuta de esta ordenanza(sic).*

## III. Medios de casación

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer Medio:** Ordenanza carente de pruebas, manifiestamente infundada y carente de base legal. **Segundo Medio:** Falta de motivación y Contradicción manifiesta en la ordenanza. Violación al artículo 69 de la Constitución y artículo 141 del Código de Procedimiento Civil” (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 Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

Para apuntalar algunos aspectos de sus dos medios de casación, reunidos para su estudio por resultar útil a su solución, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* dictó una decisión carente de base legal, contradictoria y ajena al fundamento de lo solicitado, al señalar en el tercer considerado de la pág. 4, que el inmueble se encontraba rentado y decidir sobre la administración para su cobro, sin establecer ni explicar las razones de derecho y de hecho que justifiquen su fallo y sobre todo, sin que se aportara prueba alguna de que el solar se encontraba rentado, lo que crea una contradicción entre lo

ponderado y lo decidido; que en el presente caso la juez *a quo* no estableció la urgencia en entregar en manos de un tercero el inmueble en cuestión, requisito que ha sido requerido constantemente por la jurisprudencia para la designación de un administrador o secuestrario judicial; que ante el tribunal *a quo* no fue sometido ningún elemento de prueba que corrobore lo decidido por la Juez Presidenta del Tribunal Superior de Tierras referido a alquileres o arrendamientos del inmueble objeto de la litis, razones por las cuales no existe en la ordenanza recurrida relación alguna entre los medios de pruebas ponderados y lo ordenado, incurriendo en falta de motivos y contradicción, al no establecer ni explicar las razones de derecho y de hecho que justifiquen su fallo, en violación al artículo 69 de la Constitución dominicana y 141 del Código de Procedimiento Civil; que la ordenanza impugnada es improcedente, mal fundada y carente de base legal, y muy especialmente carente de pruebas, pues la designación de un administrador judicial amerita un peligro de disipación, distracción del objeto litigioso o mal uso además de la litis, lo cual no existe, pues en la especie, se trata de un inmueble que no perece al menos que sea por circunstancias ajenas a la mano del hombre.

La valoración de los aspectos de los medios 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 saber: a) que en ocasión del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia núm. 0311-2018-S-00066, de fecha 9 de marzo de 2018, dictada por la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que rechazó la litis sobre derechos registrados en nulidad de contrato de venta y certificado de título, incoada por Franklin Fernández Corona, la Juez Presidenta del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central fue apoderada de una demanda en referimiento, en designación de secuestrario judicial, con relación al solarnúm. 19, manzana núm. 687, Distrito Catastral núm. 1, Distrito Nacional, incoada por Juan Arturo Zapata Rodríguez contra Franklin Fernández Corona; b) dicha demanda fue acogida, mediante la ordenanza núm.0031-2019-O-00001, de fecha 30 de enero de 2019, ahora impugnada mediante el presente recurso de casación.

Para fundamentar su decisión el tribunal la Juez Presidenta del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

"(9)Que, la presente demanda en referimiento se da en el contexto de que el señor Juan Arturo Zapata Rodríguez, obtuvo ganancia de causa en la demanda en Litis sobre derechos registrados, en nulidad de contrato de venta y certificado de título en relación al *Solar 19, manzana 687, Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional*, interpuesta por el señor Franklin Fernández Corona; el cual, según alega el demandante, se encuentra ocupando el inmueble de manera ilegal, sin tener a su favor título de propiedad, y adquiriendo beneficios por la renta de dicho inmueble. Que el demandante señor Juan Arturo Zapata Rodríguez, alega que existe urgencia en que sea dispuesto por este tribunal el nombramiento de un secuestrario judicial que administre el inmueble de que se trata; hasta tanto culmine de manera definitiva la Litis sobre derechos registrados en grado de apelación, que cursa ante el Tribunal de Tierras del Departamento Central (9)Que, luego del estudio de los documentos aportados, en cuanto a las pretensiones de las partes, comprobamos que: a) Que el señor Franklin Fernández Corona, interpuso una demanda en Litis sobre derechos registrados, en contra de los señores Juan Arturo Zapata Rodríguez y Félix Rafael Peguero Castillo, en procura de que sea dispuesta la nulidad del contrato de venta y certificado de título relativo al inmueble descrito como: Solar 19, manzana 687, Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, de la cual resultó apoderada la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, del Distrito Nacional, que culminó con la sentencia núm. 0311-2018-S-00066, de fecha 09 del mes marzo del 2018, que rechazó la referencia demandada en Litis. b) Que la indica sentencia núm. 0311-2018-S-00066, fue objeto de dos acciones, a saber: 1) Recurso de apelación, incoado por el señor Franklin Fernández Corona y la demanda en referimiento incoada por el señor Juan Arturo Zapata Rodríguez (9) Que la presente demanda en referimiento fue lanzada con la finalidad de que sea ordenado el nombramiento de un administrador secuestrario judicial de manera provisional, a los fines que administre el inmueble en cuestión, hasta tanto culmine la demanda en Litis sobre derechos registrados que afecta dicho inmueble. Que, en ese sentido, la jurisprudencia establece que, la figura del

administrador judicial se equipara a la del secuestrario judicial y se rige por el artículo 1961 del Código Civil Dominicano, que trata del secuestro. Que el juez que ordene la administración judicial está en la obligación de indicar cuáles son las funciones específicas y delimitadas del administrador designado (9) Que, del análisis exhaustivo de los documentos que constituyen este expediente, esta presidencia ha verificado que, en el caso de la especie, existe urgencia, toda vez, que el inmueble en litigio esta siendo reclamando tanto por el demandante, como por el demandado, y respecto al mismo no ha sido emitida sentencia definitiva. En esas atenciones, procede acoger parcialmente la demandada en referimiento, tal y como se hace constar en el dispositivo de esta ordenanza (9)" (sic).

El examen de la ordenanza impugnada pone de relieve que la jueza *a qua* para ordenar el nombramiento de un secuestrario judicial para el cobro del alquiler del inmueble en litis, retuvo como hecho decisorio que la propiedad del inmueble estaba siendo reclamada por ambas partes y la litis relativa a ella no había sido decidida.

En ese sentido, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que la responsabilidad principal del juez de los referimientos, una vez es apoderado de una situación, es la de comprobar si se encuentran presentes ciertas condiciones, tales como la urgencia, la ausencia de contestación seria, la existencia de un diferendo o de una turbación manifiestamente ilícita y un daño inminente.

Si bien es cierto que en principio los jueces que ordenan la designación de un secuestrario judicial deben solo atenerse a las disposiciones del artículo 1961 del Código Civil que se refieren a dicha medida y que exige como condición que exista un litigio entre las partes para que el secuestro pueda ser ordenado, no es menos verdadero que las disposiciones del artículo 109 de la Ley núm. 834-78 de 1978, de más reciente promulgación que la del Código Civil, requiere que la parte demandante pruebe la urgencia en prescribir la medida, derivada de la necesidad de preservar los derechos de las partes involucradas.

La jurisprudencia pacífica de esta Suprema Corte de Justicia ha juzgado que la medida de ordenar la designación de un secuestrario judicial debe disponerse en casos muy graves, tales como aquellos en que el ejercicio de este derecho pueda presentar peligro y eventualidades irreparables en la administración, dirección y uso de la cosa, aspectos estos que no se advierten que la jueza *a qua* haya comprobado en el fallo atacado, ni que formen parte de su motivación; que en el presente caso, la ordenanza impugnada no revela que el inmueble sobre el cual ordenó la jueza *a qua* designar un secuestrario judicial para que lo administre, esté siendo utilizado de forma tal que ponga en riesgo los derechos que le pudieran ser reconocidos a la parte demandante original, hoy parte recurrida.

Que al decidir la jueza *a qua* en el sentido indicado, incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en los aspectos de los medios de casación examinados, razón por la cual procede casar la sentencia, a fin de que el tribunal de envío analice si realmente existe la contestación seria requerida como requisito para que pueda ordenarse el secuestro en cuestión, así como la situación de urgencia y peligro en que se encuentra el inmueble en litis.

De acuerdo con la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Conforme con lo previsto en el artículo 65, numeral 3, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces.

#### V. 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. 0031-2019-O-00001, de fecha 30 de enero de 2019, dictada por la

Juez Presidenta del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en atribuciones de juez de los referimientos, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento del Este, 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)