

---

Sentencia impugnada:	Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 12 de marzo de 2018.
Materia:	Tierras.
Recurrente:	Francisco Antonio Lozano Castro.
Abogados:	Licdos. Yokelino A. Segura Matos y Francisco Medina Tavera.
Recurrido:	Banco Popular Dominicano, SA.
Abogados:	Licdos. Radhafil Rodríguez Torres y Luis Emilio Vólquez Peña.

*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, 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 Francisco Antonio Lozano Castro, contra la sentencia núm. 1398-2018-O-00047, de fecha 12 de marzo de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

##### I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 23 de mayo de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Francisco Antonio Lozano Castro, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0148282-6, domiciliado y residente en la calle Selene núm. 6, apto. C-204, residencial Carlos III, sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Yokelino A. Segura Matos y Francisco Medina Tavera, dominicano tenedores de las cédulas de identidad y electoral núms. 018-0045009-8 y 027-0044932-1, con estudio profesional abierto en la calle Mustafá Kemal Atatürk núm. 10, local I, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 21 de junio de 2018, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por el Banco Popular Dominicano, SA., Banco Múltiple, entidad de intermediación financiera organizada de acuerdo con las leyes vigentes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social principal en la avenida Jhon F. Kennedy esq. avenida Máximo Gómez, Torre Popular, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por Herally Elayne López Lizardo y Nairobi Altagracia Núñez Guerrero, dominicanas, domiciliadas y residentes en el Distrito Nacional; entidad que tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Radhafil Rodríguez Torres y Luis Emilio Vólquez Peña, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1149671-7 y 020-0015300-3, con estudio profesional en común abierto en la calle Esteban Suazo núm. 34, sector Antillas-Cacique, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 14 de febrero de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que tal y como señala

el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en sus atribuciones de *tierras*, en fecha 13 de noviembre de 2019, integrada por los magistrados Manuel A. Read Ortiz, presidente; Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

#### II. Antecedentes

En ocasión de una demanda en referimiento en suspensión de ejecución de la resolución dictada por el Abogado del Estado, incoada por Francisco Antonio Lozano contra el Banco Popular Dominicano, Banco Múltiple, SA., y el Abogado del Estado, la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, dictó la ordenanza núm. 0314-2017-O-00145, de fecha 21 de abril de 2017, mediante la cual: *rechazó la solicitud de suspensión de la resolución núm. 576/2016, de fecha 25 de agosto de 2016, emitida por el Abogado del Estado y condenó a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento.*

La referida decisión fue recurrida en apelación por Francisco Antonio Lozano Castro, mediante instancia de fecha 12 de junio de 2017, dictándola Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la sentencia núm. 1398-2018-O-00047, de fecha 12 de marzo de 2018, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

*“PRIMERO: Declara bueno y válida, en cuanto a la forma, el presente Recurso de Apelación de fecha 12 de junio del 2017, suscrito por FRANCISCO ANTONIO LOZANO, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Licdos. Yokelino A. Segura Matos y Francisco Medina Taveras contra la ordenanza No. 0312-2017-O-00145, de fecha 21 de abril del año 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. Que tiene como objeto el inmueble denominado de la manera siguiente: Solar Núm. 122-A-1-A-FF-8-A REFUNDIDA del Distrito Catastral No. 01, del Distrito Nacional; SEGUNDO: En cuanto al fondo, RECHAZA el citado Recurso de Apelación; y en consecuencia, CONFIRMA parcialmente la Ordenanza Núm. 0312-2017-sO-00145, de fecha 21 de abril del 2017, dictada por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Inmobiliaria del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos; TERCERO: ANULA el ordinal Cuarto de la ordenanza recurrida, por las razones dadas en el numeral 20 de esta decisión. Comisiona al ministerial Ysidro Martínez Molina, Alguacil de Estrados de este Tribunal Superior de Tierras, para la notificación de esta Decisión a cargo de la parte con interés. Comuníquese: A la Secretaría General de este Tribunal, a los fines de publicación y demás publicidad dispuesta por la ley”(sic).*

#### III. Medios de casación

La parte recurrente Francisco Antonio Lozano Castro, en el desarrollo de su recurso de casación no enuncia los medios que invoca contra la sentencia impugnada, sin embargo, en el desarrollo de sus motivaciones hace ciertos señalamientos que permitirán a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia examinar el recurso y comprobar si los agravios y violaciones que se alegan se encuentran o no presentes en la sentencia impugnada.

#### 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 los agravios dirigidos contra la sentencia impugnada la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en falta de valoración tanto de los hechos de la causa como del

derecho cuyas violaciones configuran la falta de motivos, evidenciadas al no tomar en cuenta que el exponente es copropietario del inmueble en litis y limitarse a estimar la alzada que los documentos que sometió a valoración no probaban su calidad de propietario, desconociendo que con dichas piezas lo que pretendía probar era que por efecto de su relación de concubinato con Flor Carolina Fernández Paulino, el inmueble en litis formaba parte del patrimonio fomentado dentro de esa relación.

La valoración del medio requiere referirnos a las incidencias suscitadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas de la sentencia impugnada y de los documentos por ella referidos: a) que Flor Carolina Fernández, en calidad de propietaria de la parcela núm. 122-A-1-A-FF-8-A-Refundida del Distrito Catastral núm. 3 del Distrito Nacional, suscribió un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con el Banco Popular Dominicano y posteriormente otorgó a favor de la señalada entidad bancaria el referido inmueble como dación en pago; b) que mediante acto núm. 544/2016, de fecha 8 de abril de 2016, el Banco Popular Dominicano intimó a Francisco Antonio Lozano Castro, ocupante del inmueble, a abandonarlo y entregarlo de forma voluntaria y al no obtemperar a dicho requerimiento, por acto de fecha 26 de agosto de 2016, el Banco Popular Dominicano le notificó la resolución núm. 576/2016, de fecha 25 de agosto de 2016, emitida por el Abogado del Estado, mediante la cual le otorgaba un plazo de 15 días para que abandonara el inmueble; c) que Francisco Antonio Lozano Castro incoó una demanda en referimiento en suspensión de la indicada resolución que fue rechazada mediante ordenanza núm. 0314-2017-O-00145, de fecha 21 de abril de 2017, decisión esta que fue recurrida en apelación y rechazado por el tribunal *a quo* y por vía de consecuencia, confirmada la decisión recurrida.

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

"Que luego de un análisis exhaustivo de toda rogación planteada en el proceso, este Tribunal ha considerado las pruebas depositadas por las partes, y ha podido observar lo siguiente: a) que la parte recurrente señala que adquirió el apartamento del que fue titular de estos derechos, desde 1987, b) que posteriormente traspasó a favor de quien ha sido su compañera por más de 20 años, Flor Carolina Fernández Paulino y c) que ésta lo hipotecó a la titular que hoy procede en desalojo del inmueble que aún es vivienda del accionante. Estos alegatos fueron esgrimidos en primer grado y mantenidos en esta alzada, conforme las conclusiones formuladas en la audiencia y ampliadas mediante escrito de fecha 23 de febrero de 2018, suscrito por los Licdos. Yokelino A. Segura Matos y Francisco Medina Taveras, en la representación planteada (9) Lo cierto es que actualmente esta alzada se encuentra dando contestación a una acción recursiva en materia de referimiento, con las características que esto implica; por tanto, estamos llamados a verificar la ocurrencia de una de las modalidades que debe presentar el proceso para que la suerte de las pretensiones sometidas en materia de referimiento resulte positiva. Que en vista de todo lo anterior, no le resulta posible a esta alzada retener, en razonable apariencia, que real y efectivamente corresponda acoger esta pretensión planteada, en razón de los motivos señalados. Por consiguiente, decidimos rechazar la solicitud de modificar en ese sentido la respuesta judicial que se contradice, a favor de la propuesta por la parte recurrente, sin que la enunciación de aspectos colaterales del proceso sea considerado como evaluación de los mismos, pues nos hemos limitado a reproducirlos o hacerlos constar, procediendo a solo valorar aquellos que forman parte del ámbito que jurídicamente nos ampara, en el marco de la provisionalidad de las ordenanzas dictadas en esa materia. De esto se desprenden las modalidades esenciales de la institución del referimiento ante la Jurisdicción Inmobiliaria: urgencia, turbación manifiestamente ilícita o excesiva, y/o daño inminente; que en el presente caso, tal como ha quedado evidenciado, no ha sido demostrada la urgencia, peligrosidad, daño inminente, o turbación que amerite la disposición de la medida solicitada. Que, además, es constante la afirmación de que para poder ordenar en Referimiento la suspensión de efectos de orden dada por autoridad competente, debe justificarse con planteamientos que evidencien desproporcionalidad en beneficio y perjuicio desprendidos de la ejecución que se solicita paralizar, para configurar la "urgencia", pues la estabilidad operativa que desarrolla dicha entidad sobre el terreno no ha sido de forma ilegal o abusiva, ya que como hemos

dicho antes, se han aportado las pruebas documentales que muestran que adquirieron mediante un proceso de venta en pública subasta, y si se llegare a comprobar que su derecho de propiedad comprende parte o la totalidad de los terrenos de la parte recurrente, sería volvernó a reiterar en el proceso en cuanto al fondo que estos asuntos serán discutidos y resueltos, por entrañar una contestación seria que desborda los límites atribuidos al juez de référé"(sic).

Según el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, 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 análisis de la ordenanza impugnada pone de manifiesto, que el tribunal *a quo* fundamentó el rechazo de la medida solicitada con base en que la resolución objeto de solicitud de suspensión no fue dada de forma arbitraria, forjándose su convicción al comprobar que el Banco Popular Dominicano obtuvo el referido inmueble mediante dación en pago y que las diligencias procesales realizadas por dicha entidad sobre el terreno no han sido de forma ilegal o abusiva, sosteniendo el tribunal de alzada que no concurren las características que debe existir en este tipo de medidas como son urgencia, turbación manifiestamente ilícita o excesiva o un daño inminente, puesto que el derecho de copropiedad que pretendía probar la parte hoy recurrente responde a contestaciones serias que desbordan los límites de los poderes del juez de referimiento.

Es oportuno precisar, que el referimiento es una institución jurídica que tiene como fundamento y esencia la toma de decisiones provisionales que no tocan el fondo del asunto, en aquellos casos de urgencia y cuando existan riesgos manifiestamente graves que ameriten que se adopten las medidas provisionales correspondientes.

En esa línea de razonamiento, se colige que el juez de los referimientos solo está facultado para dictar medidas de carácter puramente provisional, por lo que debe valorar la prueba en función de la medida a ordenar, escapando de su competencia determinar la copropiedad fundamentada en una relación de concubinato por comportar valoraciones que deben ser dilucidadas ante los jueces de fondo.

En ese sentido y contrario a lo que alega la parte hoy recurrente, la ordenanza impugnada contiene motivos suficientes y pertinentes, así como una correcta apreciación de los hechos y aplicación del derecho, lo que le ha permitido a esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, verificar que no incurre el fallo impugnado en los vicios denunciados, procediendo rechazar el recurso de casación.

Conforme al artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 130 del Código de Procedimiento Civil, toda parte que sucumba en este recurso será condenada al pago de las costas.

#### 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:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Francisco Antonio Lozano Castro, contra la sentencia núm. 1398-2018-O-00047, de fecha 12 de marzo de 2018, dictada por la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Radhafil Rodríguez Torres y Luis Emilio Vólquez Peña, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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)