
Ordenanza impugnada: Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, del 17 de abril de 2019.

Materia: Referimiento.

Recurrentes: Daniel Bernardo Medina Cedano y Lucila del Carmen Estévez Rodríguez.

Abogado: Dr. Máximo B. García de la Cruz.

Recurrido: Central Romana Corporation, LTD., y Costasur Dominicana, S.A.

Abogado: Dr. Juan Alfredo Ávila Guílamo.

Juez ponente: Mag. 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 contenciosotributario*, 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 **16 de septiembre de 2020**, año 177° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Daniel Bernardo Medina Cedano y Lucila del Carmen Estévez Rodríguez, contra la ordenanza núm. 201900937, de fecha 17 de abril de 2019, dictada por la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en atribuciones de referimientos, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

I. Trámites del recurso

El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 6 de mayo de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento de Daniel Bernardo Medina Cedano y Lucila del Carmen Estévez Rodríguez, dominicanos, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0080653-8 y 001-0079901-4, con elección de domicilio en el de su abogado constituido el Dr. Máximo B. García de la Cruz, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 005-0001832-0, con estudio profesional abierto en la calle Padre Fantino Falco núm. 42, plaza Body Shop, local 11-A, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 18 de junio de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la compañía agrícola industrial Central Romana Corporation, LTD., organizada y existente de acuerdo con las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, con domicilio y asiento en el batey Principal del Ingenio Azucarero, situado al sur de la ciudad de La Romana, y la compañía comercial Costasur Dominicana, SA. organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con RNC núm. 1-01-02922-6, con oficinas principales ubicadas en el hotel Casa de Campo La Romana, entidades representadas por Eduardo Martínez Lima, dominicano, tenedor de la cédula de identidad y electoral núm. 026-004077-2; las cuales tienen como abogado constituido al Dr. Juan Alfredo Ávila Guílamo, dominicano, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0042088-5, con estudio profesional abierto en la carretera Romana-Bayahíbe, km. 13, plaza La Estancia, locales núms. 5 y 7, plaza La Estancia, paraje El Limón, municipio Higüey, provincia La Altagracia y domicilio *ad hoc* en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1420, plaza Catalina I, *suite* 207, ensanche Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional.

Mediante dictamen de fecha 15 de noviembre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República estableció que 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 atribuciones de Tierras, en fecha 18 de marzo de 2020, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccia, en funciones de presidente, Moisés Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

II. Antecedentes

En ocasión de una demanda en referimiento en desalojo por alegadas perturbaciones, incoada por los señores Daniel Bernardo Medina Cedano y Lucila del Carmen Estévez Rodríguez contra la compañía agrícola industrial Central Romana Corporation, LTD. y la sociedad comercial Costasur Dominicana, SA., la presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, dictó la ordenanza núm. 201900937, de fecha 17 de abril de 2009, en atribuciones de referimientos, cuyo dispositivo dispone lo siguiente:

PRIMERO: *DECLARA regular en cuanto a la forma, la demanda en Referimiento ante el juez presidente del Tribunal Superior de Tierras, procurando el desalojo por alegadas perturbadores ilegítimas, depositada en fecha 3 de abril del año de 2019, según el acto de alguacil número 96-2019, de fecha 26 de marzo del año 2019, incoada por los señores Daniel Bernardo Medina Cedano y Lucila del Carmen Estévez Rodríguez, por intermedio de su abogado, el doctor Máximo B. García de la Cruz; contra las entidades Central Romana Corporation, LTD, compañía agrícola industrial constituida de conformidad con las leyes del reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, Islas Vírgenes Británicas y Costasur, S.A., compañía comercial organizada de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con su domicilio en el Hotel Casa de Campo, ambas debidamente representadas por el Ing. Eduardo Martínez Lima. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA la indicada demanda por improcedente, según los motivos dados. **TERCERO:** CONDENA la parte demandante, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del doctor Juan Alfredo Ávila Güilamo y Carolina Noelia Manzano Rijo, quienes afirman haberlas avanzado. **CUARTO:** ORDENA a la secretaria de este Tribunal Superior de Tierras, que procede a la publicidad de la decisión, conforme los mecanismos reglamentarios(sic).*

La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación los siguientes medios: “**Primer medio:** Falsa y errónea aplicación del artículo 51, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario para justificar el dispositivo. **Segundo medio:** Falsa y errónea aplicación de los artículos 68 v 69 de la Constitución de la República Dominicana para así poder justificar el dispositivo. **Tercer Medio:** Falsa y errónea aplicación del artículo 110, de la Ley 834-78, para justificar el dispositivo. **Cuarto Medio:** Desnaturalización de los hechos, para así poder justificar el dispositivo. **Quinto Medio:** Falta de base legal y de motivo” (sic).

IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

Juez ponente: Anselmo Alejandro Bello F.

De conformidad con lo que establece la Constitución de la República, el 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 y el 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.

Para apuntalar sus medios de casación, los cuales se reúnen para su estudio por su vinculación, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo*, para justificar el dispositivo de la sentencia impugnada, hizo una falsa y errónea aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 51 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y en los artículos 68 y 69 de la Constitución de la República Dominicana, pues no tomó en cuenta que la parte recurrente desde hace más de 10 años ocupa los inmuebles en litis, los cuales están deslindados e individualizados, conforme con los planos aportados y los

certificados de títulos, los cuales deben ser protegidos por el Estado dominicano por órgano de los jueces inmobiliarios; que tampoco tomó en cuenta que la parte recurrida nunca ha tenido la posesión ni derechos en los terrenos en litis, además de que no tomó en consideración que recientemente los guardas campestres de la parte hoy recurrida violentaron los inmuebles, destruyeron las cercas, causaron destrozos y están en la propiedad con armas de fuego, amenazando, intimidando y prohibiendo la entrada de los propietarios de los inmuebles y aun así, no evitó el daño inminente; además no tomó en cuenta las fotografías aportadas en el proceso, las que demuestran primero que la parte recurrida nunca ha estado en posesión de los terrenos en cuestión y segunda acción de los guardas campestres, debiendo el tribunal suspender esa actuación manifiestamente ilícita y excesiva, ordenando el desalojo provisionalmente, hasta tanto se conozca del fondo del recurso de apelación, por lo que su decisión carece de motivos, fundamento, logicidad y base legal hincurrido en una inobservancia en la aplicación de la norma que rige la materia; que la presidenta del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, hizo una falsa y errónea aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 110 de la Ley núm. 834-78, dado que a sabiendas de que existía un daño inminente desconoció la urgencia para suspender la acción ilícita y excesiva, y además no tomó en cuenta el tiempo que la exponente tiene ocupando esos inmuebles; que el tribunal al dictar la sentencia objeto del presente recurso desnaturalizó los hechos para así poder justificar vagamente su dispositivo, ya que en este caso se plantea el desalojo provisional de los guardas campestres al servicio de la compañía agrícola industrial Central Romana Corporation, LTD., y la compañía comercial Costasur Dominicana, SA., de los inmuebles propiedad de la exponente, en virtud de la acción que ellos tomaron; no obstante esa actuación ilícita y excesiva de la parte recurrida, el tribunal *a quo* no acogió la presente demanda en referimiento en desalojo provisional, alegando que no existía un daño inminente y que no existían arbitrariedades ni ocupación ilegal por parte de los recurridos, es decir, que el tribunal *a quo* simplemente se limitó a dictar una sentencia contradictoria y ambigua, desnaturalizando los hechos, sin fundamentos, por lo que debe ser necesariamente casada; que la alzada al dictar la sentencia objeto del presente recurso no tomó en cuenta las leyes que rigen la materia y se fundamentó en motivos vagos, por demás escuetos y escasos, sin hacer un análisis profundo en relación con las consecuencias sociales que conlleva la actuación ilegal de los guardas campestres al servicio de la parte hoy recurrida; que además, el tribunal *a quo* debió aplicar las normas y las leyes vigentes tales como la justicia, la paz y el orden, máxime cuando se trata de conflictos sobre derechos inmobiliarios, cuyas implicaciones en el orden social tiene extrema relevancia e importancia; en la especie, no se verifica en las motivaciones presentadas en la ordenanza hoy impugnada, que la jueza haya realizado, en lo atinente al plano axiológico de su decisión, un análisis jurídico sustentable y que se baste a sí mismo, ya que no se evidencia una descripción y una explicación de las razones que la condujeron a fallar como lo hizo, desconociendo las actuaciones manifiestamente excesivas e ilegales de la parte recurrida.

Para fundamentar su decisión la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que conforme lo anterior, a fin de dar respuesta jurídica y procesal a la demanda que nos ocupa, procedemos a la valoración de los medios probatorios en que se sustentará esta decisión, según la utilidad de los mismos en la solución del conflicto, conforme dispone la ley. Que según dispone el artículo 69 de la Constitución dominicana, toda persona, en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, tiene derecho a obtener la tutela judicial efectiva, con respeto del debido proceso que estará conformado por las garantías mínimas que se establecen; que en ese sentido, valoramos: a) que han sido aportadas copias de los certificados de títulos que sustentan los derechos de las partes en la Litis principal, con lo cual se demuestra que los litigantes tienen derechos registrados, cuya titularidad discuten en el fondo; b) copias de planos técnicos, que delimitan las parcelas en Litis; c) una fotografía a color, donde se evidencia un terreno yermo, cercado con una empalizada de alambres; también se advierte que debajo de un arbusto se encuentra una lona azul con tres personas sentadas en sillas plásticas blancas, pero del otro lado de la cerca; d) otra fotografía donde se muestra al señor Juan Ramón Calderón (el cuidador que compareció al tribunal) puesto de pies en un terreno yermo, con un furgón instalado, de azul con blanco, el cual tiene una

puerta y dos persianas -vivienda del cuidador de la parte demandante, compareciente como informante-, donde se evidencian tres personas sentadas debajo de dicha lona, sin que se advierta ninguna situación de arbitrariedad; e) comparecía del señor Juan Ramón Calderón, informante que sostuvo ser empleado privado de los demandantes, cuya actividad es cuidar el terreno, donde siembra y cosecha una porción para su propio consumo y de sus jefes y que algunas veces destina al comercio, alegando que ha sido víctima de abuso de autoridad y arbitrariedades por parte de los guardias de los demandados, lo cual solamente ha quedado en alegatos infundados, carentes de pruebas. Que según las pruebas valoradas, esta presidencia no ha podido comprobar la existencia de una turbación excesiva o ilegítima, todo lo contrario, el fondo de lo peticionado por el demandante deviene en cuestiones del fondo de la Litis, y por ende, de la apelación, lo cual escapa a los poderes del juez de los referimientos. Es decir, que según el perfil de la demanda en desalojo que nos ocupa, por alegadas arbitrariedades y ocupación ilegal, colindan con lo principal, sin embargo, los poderes del juez presidente de la corte se circunscriben a ordenar medidas que no choquen con ninguna contestación seria o que justifiquen la existencia de un diferendo, y que además, la medida debe estar justificada en la urgencia, en la prevención de un daño inminente, o en la suspensión de una exposición manifiestamente ilícita o excesiva, características que no se configuran en esta instancia. Que, en adición a lo anterior, es importante resaltar, que nuestra jurisprudencia ha sido reiterativa en el sentido de que el presidente de la corte solo puede tomar medidas provisionales que no tengan como desenlace resolver el fondo del litigio de manera total o parcial, por tanto, en la especie, si esta presidencia acoge la presente demanda en desalojo, entrañaría el prejuzgamiento anticipado del recurso de apelación principal”(sic).

La parte hoy recurrente alega que el tribunal *a quo* incurrió en una errónea interpretación de los artículos 51 de la Ley núm. 108-05 y 110 de la Ley núm. 834-78, al no tomar en cuenta que la exponente hace más de 10 años que ocupa los terrenos en litis, debidamente deslindados e individualizados conforme a los planos aportados y el certificado de título, y que la parte hoy recurrida nunca ha tenido posesión, emitiendo así una sentencia sin fundamento, base legal y lógica.

Para una mejor comprensión del asunto, es oportuno señalar que el caso que nos ocupa tiene su génesis en una demanda en referimiento en procura de desalojo, intentada por los señores Lucila del Carmen Estévez Rodríguez de Medina y Daniel Bernardo Medina Cedano contra la sociedad comercial Costa Sur Dominicana, SA. y la compañía agrícola industrial Central Romana Corporation, LTD., por alegadas turbaciones ilícitas causada por los segundos a los primeros, consistente en una ocupación ilegal y arbitraria, fundamentada en que la hoy recurrida nunca ha tenido posesión del inmueble de que se trata.

Conforme con las disposiciones del artículo 140 de la Ley núm. 834 de 1978, que es el que rige los poderes del presidente de la corte de apelación, en todos los casos de urgencia y en el curso de la instancia de apelación, el presidente podrá ordenar en referimiento todas las medidas que no colidan con ninguna contestación sería o que justifique la existencia de un diferendo; de igual forma, el artículo 51 de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, dispone que el juez de los referimientos puede ordenar todas las medidas que se impongan para prevenir un daño inminente o para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita o excesiva; que en ese sentido, sus poderes están delimitados, exclusivamente, a dictar medidas de carácter puramente provisional, siempre que no exista necesidad en esta valoración de dirimir algún aspecto del fondo de la contestación.

Ha sido juzgado que cuando se trata de una demanda en desalojo, el elemento esencial a ser valorado por los jueces es si la parte que se pretende desalojar, se trata o no de un ocupante ilegal, y además que no tenga el consentimiento del propietario del inmueble, es decir, que el ocupante se encuentre sin derecho ni título o sin calidad; que cuando esta acción se realiza ante el juez de los referimientos sustentada en una presunta turbación al derecho de propiedad que reclama el demandante contra una persona que ocupa el inmueble sin título ni derecho alguno, nada impide al juez de lo provisorio, sin necesidad de decidir sobre la titularidad de la propiedad del bien, lo que además escapa a sus atribuciones, juzgar en apariencia de buen derecho la calidad de dicha demandante y determinar las condiciones de la ocupación del recurrido y, en consecuencia, admitir o no la demanda.

Del estudio de la sentencia impugnada se advierte, que el tribunal *a quo* al valorar los medios de pruebas aportados por las partes comprobó que los litisconsortes poseen derechos registrados dentro del inmueble en litis, cuya titularidad está siendo discutida ante la corte en pleno. Que tal como se desprende de las motivaciones que sustentan la decisión impugnada, para ordenar la medida solicitada por los entonces demandantes, hoy recurrentes, el tribunal *a quo* debía determinar la validez de los deslindes realizados, pretensiones que coliden con el fondo de la contestación, pues es precisamente sobre lo que decidió el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, cuya decisión fue recurrida en apelación, correspondiéndole a la corte en pleno conocer la pertinencia o no de tales cuestiones.

De lo anterior se comprueba, que la jueza presidenta del tribunal *a quo* al rechazar la medida que se le solicitaba, por estarle vedada en sus atribuciones de referimientos la posibilidad de pronunciarse sobre aspectos de fondo de la contestación de la cual está apoderada la corte en pleno, de las cuales dependía la procedencia de lo perseguido por el ahora recurrente, actuó correctamente y no incurrió en las violaciones denunciadas en los aspectos examinados, motivo por el cual los desestima.

En otro aspecto de sus medios reunidos, la parte hoy recurrente alega que el tribunal *a quo* incurrió en una falsa y errónea aplicación de los artículos 68 y 69 de la Constitución, que regulan las garantías de los derechos fundamentales, la tutela judicial efectiva y el debido proceso, pues obvió que los inmuebles propiedad de la exponente están deslindados e individualizados.

El debido proceso es un principio jurídico procesal que reconoce que toda persona tiene derecho a ciertas garantías mínimas, mediante las cuales se procura asegurar un resultado justo y equitativo dentro de un proceso que se lleve a cabo en su contra, permitiéndole tener la oportunidad de ser oído y a hacer valer sus pretensiones legítimas frente al juzgador; del estudio de la sentencia impugnada se advierte, que la parte hoy recurrente tuvo la oportunidad de exponer sus pretensiones, las cuales fueron contestadas por el tribunal apoderado, sin evidenciarse una violación a su derecho de defensa; que el hecho de que sus pretensiones no fueran acogidas, no le imputa al tribunal una violación al debido proceso o que no fuera garantizada la tutela judicial, a menos que se evidencie una mala aplicación de la norma que rige la materia, lo que no ocurrió en la especie, razón por la cual se desestima este aspecto.

Arguye la parte hoy recurrente que el tribunal *a quo* no tomó en cuenta las fotografías aportadas en el proceso que demuestran que la parte recurrida nunca ha estado en posesión de los terrenos en cuestión y que sus guardas campestres recientemente invadieron, violentaron, destruyeron las cercas, causaron destrozos y están en la propiedad con armas de fuego, amenazando, intimidando y prohibiendo la entrada de los propietarios a sus inmuebles, demostrándose la existencia de una turbación excesiva o ilegítima, debiendo el tribunal suspender esa actuación manifiestamente ilícita o excesiva, ordenando el desalojo provisionalmente, hasta tanto se conozca del fondo del recurso de apelación.

Que contrario a lo que alega la parte hoy recurrente, el tribunal de alzada sí valoró las fotografías aportadas por ella al proceso, de las cuales advirtió que no se evidenciaba que existiera una turbación excesiva o ilegítima, sino que lo que realmente perseguía la entonces parte demandante, hoy recurrente, era una medida que directamente incidía en el fondo de la demanda principal, dándole el verdadero sentido y alcance a sus pretensiones, por lo que se rechaza el aludido agravio.

En cuanto a la desnaturalización de los hechos que se le imputa al fallo criticado, vicio que supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance, resulta, que de la revisión de la ordenanza criticada no ha sido posible advertir, como se alega, que la jurisdicción de alzada variara el objeto de la medida que se solicitaba, sino que lo que esencialmente apreció para forjar su convicción fue que para dar solución a la medida de desalojo del inmueble debía verificarse aspectos del fondo del recurso de apelación que no le eran posibles resolver por la vía de lo provisorio, razón por la cual se rechaza el aspecto examinado.

Por último, alega la parte hoy recurrente, que el tribunal *a quo* fundamentó su decisión en motivos vagos, escuetos y escasos, sin hacer un análisis profundo con relación a las consecuencias sociales que conlleva la actuación ilegal de los guardas campestres al servicio de la parte hoy recurrida.

En materia de tierras, la obligación de los jueces de motivar sus decisiones está contenida en el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, y se contrae al acto intelectual de subsumir los hechos en el derecho y en la subsecuente exposición lógica de los fundamentos que justifican la sentencia, en respuesta a las peticiones y alegaciones de las partes, y de conformidad con la naturaleza del asunto. Que la existencia del vicio de falta de motivos implica que la sentencia debe adolecer de una ausencia de toda justificación, que imposibilite el ejercicio del control casacional.

En ese orden de ideas, de la transcripción de la motivación contenida en la ordenanza impugnada, esta Tercera Sala ha comprobado que la jueza *a qua* ofreció motivos suficientes y pertinentes, en cumplimiento de lo previsto por el artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, con base en los cuales determinó que la actual parte recurrente perseguía que se ordenara por la vía del referimiento el desalojo de un inmueble, cuya titularidad estaba siendo discutida ante los jueces del fondo, razón por la cual se rechaza este aspecto.

Finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, por lo que procede rechazar el recurso de casación.

Conforme a los artículos 65 de la Ley núm. 3726-53 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.

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: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Daniel Bernardo Medina Cedano y Lucila del Carmen Estévez Rodríguez, contra la ordenanza núm. 201900937, de fecha 17 de abril de 2019, dictada por la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, en atribuciones de referimientos, 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 del Dr. Juan Alfredo Ávila Güílamo, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César 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, Secretario General, que certifico.