

---

Sentencia impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 22 de marzo de 2016.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Christian Claude Hirth y compartes.
Abogados:	Licdos. Domingo Suzaña Abreu y Jorge Luis Liriano Peralta.
Recurrido:	Nayibe Chabebe de Abel.
Abogados:	Licdas. Birmania Miguelina Quezada de Tupete, Julissa de la Rosa Cabrera y Lic. Joaquín Guillermo Estrella Ramia.

*Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz.*

#### **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 **24 de marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 158° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por Christian Claude Hirth, Gerard Scudo, Patricia Hadjejd, Marine Diane Scudo, Katherine Genovese y las sociedades comerciales Color Vainilla, Grupo SA. y Las Estrellas de Genil, Grupo SA., contra la ordenanza núm. 20160078, de fecha 22 de marzo de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, en atribuciones de referimiento, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

#### **I. Trámites del recurso**

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 3 de mayo de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Domingo Suzaña Abreu y Jorge Luis Liriano Peralta, dominicanos, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 109-0005225-8 y 023-0105357-1, con estudio profesional, abierto en común, en la oficina “Suzaña & Asociados”, ubicada en la intersección formada por las calles Pablo del Pozo y Miguel Ángel Buonarotti, edif. 12, 2° nivel, urbanización Renacimiento, Santo Domingo, Distrito Nacional y *ad hoc* en la calle Gaspar Polanco C-1, municipio Las Terrenas, provincia Samaná, actuando como abogados constituidos de Christian Claude Hirth, dominicano, domiciliado en la calle Gregorio Luperón núm. 33, municipio Las Terrenas, provincia Samaná; Gerard Scudo, Patricia Hadjejd, Marine Diane Scudo y Katherine Genovesse, franceses, provistos de los pasaportes núms. 01FA82054, 05RV84812, 07BD13942 y 06AX54335, domiciliados y residentes en Francia y accidentalmente en el municipio Las Terrenas, provincia Samaná, las sociedades comerciales Color Vainilla, Grupo SA., constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, representada por Djemel Maecellin Ladjimi, francés, titular del pasaporte núm. 03VH26429, domiciliado en Francia y accidentalmente en el municipio Las Terrenas, provincia Samaná y Las Estrellas de Genil, Grupo SA., constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, representada por su presidente Pablo Ortega, español, portador del pasaporte núm. X631870, domiciliado en Francia y accidentalmente en el municipio Las Terrenas, provincia Samaná.

2. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 25 de mayo de 2016, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, suscrito por los Lcdos. Joaquín Guillermo Estrella Ramia, Birmania Miguelina Quezada de Tupete y Julissa de la Rosa Cabrera, dominicanos, con estudio profesional, abierto en común, en la firma “Estrella & Tupete, Abogados”, ubicada en la avenida Lope de Vega núm. 29, torre empresarial Novo-Centro, local 702, ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando como abogados constituidos de Nayibe Chabebe de Abel, dominicana, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0087295-1, domiciliada y residente en la avenida Abraham Lincoln núm. 154, apto. 203, sector Mata Hambre, Santo Domingo, Distrito Nacional.

3. Mediante dictamen de fecha 10 de noviembre de 2020, 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.

4. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en atribuciones de *tierras*, en fecha 10 de febrero de 2021, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbucciona, en funciones de presidente, Anselmo Alejandro Bello F. y Moisés A. Ferrer Landrón, jueces miembros, asistidos por la secretaria y el alguacil de estrados.

## II. Antecedentes

5. En ocasión de la demanda en referimiento en suspensión de solicitud de fuerza pública para fines de desalojo incoada por Christian Claude Hirth, Gerard Scudo, Patricia Hadjejd, Marine Diane Scudo, Katherine Genovese y las sociedades comerciales Color Vainilla, Grupo SA. y Las Estrellas de Genil Grupo SA., contra Nayibe Chabebe de Abel y el Abogado del Estado del Departamento Noreste, relativa a las parcelas núms. 3756 y 3756-N-2 del DC. 7, municipio Las Terrenas, provincia Samaná, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná dictó la ordenanza núm. 201500403, de fecha 30 de julio de 2015, que declaró inadmisibles por falta de objeto la demanda en referimiento.

6. La referida decisión fue recurrida en apelación por Christian Claude Hirth, Gerard Scudo, Patricia Hadjejd, Marine Diane Scudo, Katherine Genovese y las sociedades comerciales Color Vainilla, Grupo SA. y Las Estrellas de Genil, Grupo SA., dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, la ordenanza núm. 20160078, de fecha 22 de marzo de 2016, en atribuciones de referimiento, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

“PARCELAS 3756 y 3756-N-2, DEL DISTRITO CATASTRAL NÚMERO 7 DEL MUNICIPIO Y PROVINCIA SAMANA. **PRIMERO:** Se rechaza la reapertura de debates solicitada por la parte recurrente, por las razones que figuran expuestas precedentemente. **SEGUNDO:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores, Christian Claude Hirth, Gerard Scudo, Patricia Hadjejd, Marine Diane Scudo, Katherine Genovese y las Sociedades Comerciales, Color Vainilla Grupo S.A. y Las Estrellas de Genil Grupo S.A., contra la Ordenanza de referimiento número 201500403, del 30 de julio del año 2015, dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Samaná, con relación a las Parcelas números 3756 y 3756-N-2, del Distrito Catastral número 7 del municipio de Samaná, por haber sido incoado de conformidad con las normas legales y de derecho. **TERCERO:** En cuanto al fondo, se rechazan las conclusiones planteadas por la parte recurrente, y con ellas, el recurso mismo, por las razones contenidas en los motivos anteriores, y en consecuencia, se confirma en toda su extensión la Ordenanza impugnada, cuyo dispositivo dice textualmente así: “ PRIMERO: Declarar, como al efecto declaramos, regular en cuanto a la forma, la instancia de fecha doce (12) del mes de Junio del año Dos Mil Catorce (2014), suscrita por los Licenciados Domingo Suzaña Abreu y Jorge Luis Liriano Peralta, actuando a nombre y representación de los señores, CHRISTIAN CLAUDE HIRTH, dominicano, mayor de edad, soltero, empresario, con domicilio y residencia en la calle Gregorio Luperón No. 33, del municipio de las terrenas, Provincia Samaná, GERARD SCUDO, francés, mayor de edad, soltero, empleado privado, pasaporte No. 01FA82054, con su domicilio y residencia en Francia y accidentalmente en el

municipio de las terrenas, Provincia Samaná, Patricia Hadjejd, francesa, mayor de edad, soltera, empleada privada, pasaporte No. 05RV84812, con su domicilio y residencia en Francia y accidentalmente en el municipio de las terrenas, provincia Samaná, Marine Dianas Scudo, francesa, mayor de edad, soltera, empleada privada, pasaporte No. 06AX54335, con su domicilio y residencia en Francia y accidentalmente en el municipio las terrenas, provincia Samaná, la Sociedad Comercial "Color vainilla, Grupo S.A"., representada por su presidente, señor Djemel Maecellin Ladjimi, Francés, mayor de edad, casado, pasaporte No. 03VH26429, con domicilio y residencia en Francia y accidentalmente en el municipio de las Terrenas, provincia Samaná, y la Sociedad Comercial, Las Estrellas de Genil Grupo S.A., representada por su presidente Pablo Ortega, español, mayor de edad, casado, pasaporte No. X631870, con domicilio y residencia en Francia; en la demanda en Referimiento en suspensión de solicitud de fuerza pública para fines de desalojo, relativo a las parcelas nos. 3756 y 3756-N-2 del D.C. 7 de Samaná, en contra del Abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Noreste, Juan De Dios Rosario y la señora Nayibe Chabebe De Abel, por haber sido incoada en tiempo hábil y de acuerdo a la ley. SEGUNDO: Acoger, como al efecto Acogemos, en parte las conclusiones de la parte demandada, señora Nayibe Chabebe De Abel, a través de sus abogados, Licenciados Emilio Sueco, Guillermo Estrella y Miguelina Quezada, por ser procedentes, bien fundadas y basadas en base legal, en tal sentido, declaramos, inadmisibles la demanda en referimiento de los demandantes, señores Christian Claude Hirth, Gerard Scudo, Patricia Hadjejd, Marine Diane Scudo, Katherine Genovese, Sociedad Comercial Color Vainilla, Grupo, S.A., por falta de objeto. TERCERO: Rechazar, como al efecto se Rechazan las conclusiones de la parte demandante, señores, Christian Claude Hirth, Gerard Scudo, Patricia Hadjejd, Marine Dianas Scudo, la Sociedad Comercial Color Vainilla, Grupo S.A., representada por su presidente señor Djemel Maecellin Ladjimi, y la Sociedad Comercial Las Estrellas De Genil Grupo S.A, representada por su presidente, Pablo Ortega, a través de sus abogados apoderados Licenciado Domingo Suzaña Abreu y el Licenciado Jorge Luis Liriano Peralta, por Improcedentes, mal fundadas y Carentes de base legal. CUARTO: Condenar, como al efecto condenamos a la parte demandante, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los Licenciado Emilio Sueco, el Licenciado Guillermo Estrella y Miguelina Quezada, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte".CUARTO: Se condena a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor de los abogados (as) de la parte recurrida, por haberlas avanzada en su totalidad. QUINTO: Se ordena, a la Secretaria General de este Tribunal Superior de Tierras, proceder al desglose de los documentos que conforman este expediente, en cumplimiento de la Resolución No. 06-2015, de fecha 09 de febrero del 2015, sobre Operativo de Desglose de Expedientes, dictada por el Consejo del Poder Judicial, en fecha 18 de febrero del 2015" (sic).

### **III. Medio de casación**

7. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el medio siguiente: "Único medio: Violación a la ley en la modalidad de falta de base legal, insuficiencia de motivos y desnaturalización de los hechos. Violación a los artículos 50 de la Ley No. 108-05, 12 de la Ley sobre Procedimiento de Casación y 1315 del Código Civil, y 141 del Código de Procedimiento Civil" (sic).

### **IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz**

8. 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 1º 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.

9. Para apuntalar su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que la decisión impugnada carece de base legal, pues el tribunal *a quo* no ponderó la documentación aportada que demostraba que se trataba de un referimiento en solicitud de abstención de ordenar fuerza pública que, de materializarse, causaría un daño inminente y una violación al artículo 12 de la Ley núm. 491-08 sobre

Procedimiento de Casación. El tribunal *a quo* señaló que el caso debió ser sometido por la vía del amparo, lo que no procede pues el asunto es competencia del juez de los referimientos.

10. 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 el derecho de propiedad de la parcela núm. 3756-N-2, DC. 7, municipio Las Terrenas, provincia Samaná, se encuentra registrado a favor de Nayibe Chabebe de Abel; b) que respecto del referido inmueble, la parte recurrente incoó una litis sobre derechos registrado en nulidad del deslinde practicado a favor de la parte recurrida, ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, el cual rechazó la demanda, siendo apelada la decisión ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, que dictó la sentencia núm. 2013-0093, de fecha 29 de mayo de 2013, mediante la cual rechazó el recurso de apelación, decisión que fue recurrida en casación; c) que en virtud del recurso de casación, la parte recurrente incoó una demanda en referimiento, en la que solicitó que se ordenara al Abogado del Estado del Departamento Noreste, abstenerse de autorizar el auxilio de la fuerza pública para desalojo, demanda que fue declarada inadmisibile por falta de objeto, siendo apelada la referida ordenanza y rechazada mediante la decisión impugnada.

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

“Que en virtud de que la parte demandante por ante el tribunal de primer grado y hoy apelante, ha sustentado su acción en referimiento bajo el fundamento de que la señora Nayibe Chabebe de Abel, en su calidad de demandada en el grado inferior y hoy co-recurrida por ante este órgano superior solicitara al Abogado del Estado por ante la Jurisdicción Inmobiliaria del Departamento Noreste la autorización de la Fuerza Pública a los fines de desalojo de las parcelas de referencia, tal situación no es justificativa por sí sola para sustentar una demanda referimental por parte de los apelantes, en razón de que se trataría de un asunto con resultados eventuales, ya que el hecho de que al indicado funcionario se le formule tal pedimento, ello no implica certeza o seguridad alguna de que acogería lo impetrado, puesto que la concesión de fuerza pública para la realización de un desalojo administrativo por parte del referido incumbente de la materia, primero debe dar cumplimiento a las fases o procedimientos establecidos en el artículo 48 de la ley 108-05 de Registro Inmobiliario, ya que en la especie, se trataría de un desalojo de inmuebles registrados que dependería de una eventualidad, y por tanto, la acción en referimiento incoada, sería de tipo preventiva, lo que no se encuentra previsto y establecido en nuestro sistema legislativo actual, como ocurre con la figura del Amparo; razón por la cual, procede declarar inadmisibile el referimiento incoado debido a la falta de objeto, no obstante este último no encontrarse previsto por los artículos 62 de la ley 108-05 y 44 de de la ley 834 del 1978, pero sí en el 46 de este último instrumento legal, el cual consagra la procedencia de la inadmisibilidat cuando esta no resultare de ninguna disposición expresa, como es el caso de la especie, coincidiendo este tribunal de alzada con la forma de decidir del juez de jurisdicción original; razón por la cual, debe ser confirmada la ordenanza impugnada, y por tanto, rechazar el recurso de apelación interpuesto, y con ello, todas las conclusiones que del mismo se derivan” (sic).

12. El análisis de la ordenanza impugnada pone en relieve que, para rechazar la demanda, el tribunal *a quo* se sustentó en que el Abogado del Estado no había emitido ninguna decisión respecto de la solicitud de desalojo y que la parte recurrente se había adelantado al incoar un referimiento preventivo que no se encuentra establecido en nuestra legislación.

13. Para la solución que se dará al recurso de casación que nos ocupa, es útil establecer que las atribuciones del juez de los referimientos conferidas por el artículo 51 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, están dirigidas a las medidas provisionales que puedan tomarse sobre el inmueble en el curso de una litis para prevenir un daño inminente o hacer que cese una turbación manifiestamente ilícita.

14. Si bien la decisión del tribunal *a quo* se ajusta a lo que procede en derecho, es oportuno que esta Tercera Sala, actuando como corte de casación, supla algunos aspectos de las motivaciones, por tratarse de asunto de puro derecho y a fin de mantener la unidad de conceptos respecto de la figura que se analiza, siendo preciso aclarar que, si bien la legislación dominicana no consagra el referimiento preventivo, figura establecida en el artículo 145 del Código Civil francés, *que se autoriza para la conservación de una prueba, antes de todo proceso*; es nuestra estima que esta figura no colide con ninguna prohibición, por lo que, en el espíritu del referimiento, nada impide que un juez de referimiento pueda ordenar medidas encaminadas a la preservación de la prueba fuera de todo proceso. En este caso se trata de un referimiento a fin de prevenir un daño inminente, es decir, un daño que no se ha realizado todavía pero que podría producirse si la actuación que está prevista continúa.

15. Ante el apoderamiento como juez de referimiento su función era determinar si la medida era oportuna y estaban dadas las condiciones requeridas en referimiento; que tal como refiere el tribunal *a quo*, el Abogado del Estado no se había pronunciado sobre la solicitud de desalojo, no existía una decisión ordenando el desalojo, ni el preludio de dicha actuación, lo que demuestra que en el caso no estaba constituido el elemento de la inminencia, es decir, la inmediatez del suceso que se buscaba prever, ni había evidencia de que estaba pronto a desarrollarse y ameritara la intervención del juez de los referimientos, pues tal como refiere la decisión, previo a emitir orden de desalojo es función del Abogado del Estado analizar si se encuentran reunidos todos los presupuestos que la ley le señala y que no existe ningún impedimento para ello. Que, contrario a lo indicado por la parte recurrente, el tribunal *a quo* hace alusión al amparo, como una forma de comparar la existencia del amparo preventivo en nuestra legislación con la figura del referimiento, no con la finalidad de remitir a las partes al ejercicio de esa vía para reclamar sus pretensiones.

16. 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*; que al no estar constituidos los elementos necesarios que ameritaran la intervención del juez de los referimientos, con su decisión el tribunal *a quo* no incurrió en las violaciones de derecho alegadas por la parte recurrente, por ese motivo y por lo que de oficio suple esta corte de casación, procede rechazar el medio de casación que se examina y con ello el presente recurso.

17. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación, el cual expresa que: *toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento*.

#### **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 sobre la base de los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

### **FALLA**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Christian Claude Hirth, Gerard Scudo, Patricia Hadjejd, Marine Diane Scudo, Katherine Genovese y las sociedades comerciales Color Vainilla, Grupo SA. y Las Estrellas de Genil, Grupo SA., contra la ordenanza núm. 20160078, de fecha 22 de marzo de 2016, dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, en atribuciones de referimiento, 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 en provecho de los Lcdos. Joaquín Guillermo Estrella Ramia, Birmania Miguelina Quezada de Tupete y Julissa de la Rosa Cabrera, abogados de la parte recurrida, quienes afirman avanzarlas en su

totalidad.

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 de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO que la sentencia que antecede ha sido dictada y firmada por los jueces que figuran en ella y fue leída en la audiencia pública en la fecha en ella indicada.