

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 29 de junio de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Promotora Polmart, S. A.

Abogado: Lic. Víctor Manuel Polanco Montero.

Recurrido: Seneo M. Arbaje Ramírez.

Abogados: Dres. José Abel Deschamps Pimentel y Francisco Antonio Taveras Gómez.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 11 de mayo de 2016.  
Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Promotora Polmart, S. A., RNC 1-30-45934-7, constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la Av. José Contreras núm. 99, Edif. Empresarial Calderón, Local 401, La Julia, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 29 de junio de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Víctor Polanco Montero, abogado de la recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. José Abel Deschamps, por sí y por el Lic. Francisco Taveras Gómez, abogados del recurrido Seneo M. Arbaje Ramírez;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 27 de julio de 2015, suscrito por el Lic. Víctor Manuel Polanco Montero, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-1566967-3, abogado de la recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 17 de agosto de 2015, suscrito por los Dres. Francisco Antonio Taveras Gómez y José Abel Deschamps Pimentel, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0066780-7 y 047-0059826-3, respectivamente, abogados del recurrido;

Que en fecha 9 de marzo de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín, asistidos por la Secretaria General, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente Recurso de Casación;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 9 de mayo de 2016 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la

deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo a una demanda en Referimiento en solicitud de Secuestrario Judicial (Litis Sobre Derecho Registrado) relación a las Parcela no. 309379749319 (Pent-house y Apartamentos A-4 y B-4, Torre Perla Michelle III) del Distrito Nacional, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, del Distrito Nacional, dictó la ordenanza No. 2015-1482, de fecha 09 de abril del año 2015, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: En cuanto a la forma, declara buena y válida la demanda en referimiento en designación de secuestrario judicial interpuesta por Promotora Polmart, S. A., contra el señor Seneo M. Arbaje Ramírez, por haber sido interpuesta conforme al derecho; Segundo: En cuanto al fondo, rechazar en todas sus partes las conclusiones presentadas por la parte demandante, Sociedad Comercial Promotora Polmart, S. A., representada por el Licdo. Víctor Manuel Polanco Montero, por las razones expuestas en el cuerpo de esta sentencia; Tercero: Condenar a la parte demandante al pago de las costas del procedimiento y ordenar su distracción a favor y provecho de los Dres. Francisco Antonio Taveras y José Abel Deschamps Pimentel; Cuarto: Ordena a la Secretaría del Tribunal cumplir los requerimientos pertinentes para la publicación de esta sentencia conforme a lo previsto por la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario”; b) que sobre el recurso de apelación (en materia de Referimiento) interpuesto contra esta ordenanza, intervino la sentencia núm. 2015-3160 de fecha 29 de Junio del año 2015, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado en fecha 20 del mes de abril del 2015, por la entidad Promotora Polmart, S. A., por intermedio de su abogado constituido y apoderado especial al Licdo. Víctor Manuel Polanco Montero; contra la Ordenanza No. 20151482, emitida en fecha 9 de abril del año 2015, por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en relación a la Parcela No. 309379749319 (Pent-house y Apartamentos A-4 y B-4, Torre Perla Michelle III), del Distrito Nacional; y el señor Seneo M. Arbaje Ramírez, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. Francisco Antonio Taveras Gómez y José Abel Deschamps Pimentel, por ser conforme a la ley; **Segundo:** Rechaza en cuanto al fondo el indicado recurso, y en consecuencia confirma en todas sus partes la ordenanza recurrida, por las razones indicadas; **Tercero:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas generadas en el procedimiento, a favor de los abogados de la parte recurrida, Dres. José Abel Deschamps Pimentel, Francisco Antonio Taveras Gómez y Obispo Encarnación Díaz, por las razones dadas”;

Considerando, que los recurrentes en su memorial introductivo proponen, contra la sentencia impugnada, el siguiente medio de casación: “Primer Medio: Falta y Errónea Aplicación de las leyes al no estatuir sobre las disposiciones invocadas en relación con los poderes establecidos en el artículo 51 de la Ley 108-05, y Art. 110 de la ley 834-78; Errónea apreciación sobre la necesidad de la urgencia en materia de referimiento inmobiliarios; Segundo Medio: Desnaturalización del Concepto “Daño Inminente” Desconocimiento de la Presunción iure et de iure sobre la responsabilidad del propietario legal de inmuebles registrados bajo régimen de condominio, del derecho fundamental con rango constitucional de propiedad, del carácter oponible *erga omnes* del certificado de título y la garantía debida por el Estado”;

Considerando, que en el desarrollo de los medios de casación primero y segundo, analizados de manera conjunta por su vinculación y para una mejor solución del presente caso, la parte recurrente alega en síntesis, lo siguiente: a) Que, tanto el Tribunal de Jurisdicción Original como la Corte a-qua, incurrieron de manera errónea en establecer que en el presente caso en solicitud de secuestrario judicial, no se demostró la urgencia, cuando conforme a la jurisprudencia y a la doctrina se permite que los jueces ordenen el secuestrario judicial sin la necesidad de comprobar la urgencia, sólo se requiere que exista una litis y que sea una demanda seria; b) que, la Corte a-qua en su sentencia incurrió en una errónea aplicación de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, toda vez de que se fundamenta únicamente en las disposiciones del artículo 50 de la citada pieza legal, sin tomar en cuenta las disposiciones que le atribuye el artículo 51 de la misma Ley, así como también las disposiciones del artículo 110 de la Ley 834-78, que establece los poderes del Juez Presidente en materia de referimiento; y que en ese sentido la jurisprudencia ha establecido criterio en cuanto a la aplicación del artículo 110 de la ley 834-78, antes mencionada; c) Que, pese al reconocimiento por parte de la Corte a-qua de que la solicitante de la medida, Promotora Polmart S.A., es la propietaria actual del inmueble, no fue acogida su solicitud, no obstante quedar

demostrado en base a los textos legales, doctrinas y el Reglamento de co-propiedad establecida en el Condominio Torre Perla Michelle III, donde se encuentran los inmuebles hoy objeto del litigio, incurriendo en la desnaturalización del concepto “Daño Inminente”, desconocimiento de la presunción “Iuris Et De Lure”, sobre responsabilidad del propietario en un inmueble registrado bajo el régimen de condominio y la garantía debida por el Estado al Certificado de título;

Considerando, que del estudio de la sentencia hoy impugnada se desprende que el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central, estableció en síntesis, lo siguiente: a) que la parte demandante, solicitó la medida por las controversias surgidas entre ésta y la Compañía vendedora con motivo de la ejecución de contratos de Promesa de Venta de fecha 04 de septiembre del 2012 y 28 de enero del 2014, a fin de garantizar el negocio; b) que si bien es cierto que el artículo 1961 del Código de Procedimiento Civil permite al juez la designación de un secuestrario Judicial ante la existencia de un litigio entre las partes sobre la posesión o propiedad del inmueble, no es menos cierto que el juez apoderado debe verificar la existencia de las condiciones requeridas por los artículos 50 y 51 de la ley 108-05, que recoge el derecho común en cuanto al referimiento, en relación al criterio de urgencia y provisionalidad ante la posibilidad de un perjuicio inminente, excesivo o ilícito; c) que, asimismo hace constar la Corte a-qua que las disposiciones del artículo 109 de la ley 834 del año 1978, el cual es supletorio en esta materia, indica que la concurrencia de la urgencia se deriva de la necesidad de la intervención de un tercero como única vía para garantizar la preservación de la cosa litigiosa, de forma tal que no perezca o reduzca su valor en detrimento de los derechos de cualquiera de las partes que resulten titular del derecho de propiedad;

Considerando, que el Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, estimó finalmente, que quedó demostrado la existencia de una litis entre las partes envueltas en el proceso, pero en ninguno de los documentos aportados se comprobó el peligro de desaparecer o que su permanencia no esté garantizada bajo la guarda o administración de que es objeto actualmente, y que para los fines la litis misma, que se conoce ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción original, tiene el efecto de publicidad preventiva frente a los posibles terceros que pudieran concurrir al inmueble;

Considerando, que, se advierte de los motivos arriba descritos que la Corte a-qua estableció motivos claros y sustentados en hecho y derecho, fundamentado todo esto en su facultad para acoger o no una medida en referimiento ante dicha jurisdicción; que asimismo, se desprende del contenido de dicha decisión que aunque la Corte no hizo constar el artículo 110 de la ley 834-78, de manera expresa, en cambio aplicó otras normas jurídicas para sustentar su fallo como es el artículo 51 de la ley 108-05, que establece la competencia ante dicha jurisdicción de poder ordenar en referimiento todas las medidas conservatorias que se impongan en el caso; que, el hecho de que la Corte a-qua haya rechazado la medida solicitada no implica de modo alguno, una errónea aplicación de la ley o falta de estatuir sobre el mismo, en razón de que esto es facultad, y entra dentro de la soberana apreciación de los jueces de decidir conforme a su íntima convicción; por consiguiente la negativa a sus pedimentos no constituyen las violaciones alegadas;

Considerando, que, en ese mismo orden, en cuanto a la Desnaturalización del concepto de “Daño Inminente” y demás alegatos presentados en su segundo medio, la parte recurrente insiste en que conforme a las disposiciones indicadas en el artículo 110 de la Ley núm. 834-78, los jueces de fondo al no acoger su pedimento, han incurrido en una errónea apreciación de los hechos y mala aplicación de la ley; que en ese sentido, el alegado daño inminente se verifica es un daño puramente eventual, que corresponde a un daño aún no ocurrido, aunque podría suceder; situación ésta que el juez no está compelido a acoger, sino que es su obligación verificar y analizar su fundamento;

Considerando, que, en lo que respeta al alegado desconocimiento de la presunción Iuris et De Lure a la responsabilidad del propietario del inmueble registrado bajo el régimen de condominio, y la garantía que debe el Estado al certificado de Título, la parte hoy recurrente indica que al ser un pedimento realizado por la propietaria del inmueble, conforme se comprueba en certificaciones del estado jurídico de los inmuebles, de esta comprobación se deriva la existencia de la locación latina Iuris et De Lure, relativa a las presunciones que son de pleno derecho y por tanto no admiten prueba en contrario; sin embargo, la parte recurrente no ha probado bajo que fundamento establecido se ha violado o negado los derechos registrados de esa parte, o cuales motivos o fundamentos dados por los Jueces de fondo, constituyen una violación al derecho de propiedad y a las garantías

que establece la ley al Certificado de Título, cuando el presente caso se circunscribe a una medida que rechaza poner bajo la guarda de un tercero, el inmueble en discusión;

Considerando, que, asimismo, se comprueba que la parte recurrente en la continuación de sus alegatos vinculado a su segundo medio de casación, realiza una exposición ambigua y genérica, en la que no identifica ni explica cuales elementos o documentos fueron presentados para sustentar su solicitud de secuestro judicial que pudieran invalidar las motivaciones realizadas por los jueces de fondo en su sentencia; tampoco se refiere la recurrente a las acciones cometidas por la parte hoy recurrida, señor Seneo M. Arbaje Ramírez, que signifiquen violación a los estatutos del Reglamento del Condominio, y se limita únicamente a transcribir las condiciones de uso del condominio del presente caso, sin establecer en su memorial de casación cuales términos fueron violados y la implicación que tienen con la medida solicitada; por consiguiente, esta aseveración, como la desnaturalización alegada y demás argumentos, no han podido ser verificados ni comprobados por esta Sala de la Suprema Corte de justicia; y por tanto, no pueden ser acogidos;

Considerando, que el alegato de la parte recurrente en casación de que existen múltiples litis, que demuestran el daño inminente, a fines de que el Tribunal acoja el pedimento de designación de un secuestro judicial, y la no necesidad de la urgencia, en referimiento, en materia inmobiliaria, no corresponde a los criterios establecidos por esta Suprema Corte de Justicia; en razón de que el simple hecho de que el tribunal se encuentre apoderado de un proceso litigioso, no es motivo suficiente para evidenciar peligro o daño inminente, o para fundamentar la utilidad de una medida como la designación de un administrador judicial;

Considerando, que la designación de un administrador o secuestro judicial es una medida que sólo debe ser acogida cuando existan elementos serios que la justifiquen; que en ese orden, no basta que haya surgido un litigio para su aprobación, sino que deben configurarse situaciones de hecho que pongan en evidencia el riesgo del bien o los bienes en litis, o un hecho de tal naturaleza que compruebe la distracción de elementos del bien o del bien mismo, y que esto genere perjuicio o ponga el derecho discutido en riesgo inminente de distracción irreparable; que lo decidido en esta materia obviamente constituye una facultad soberana del juez de los referimientos, quien evalúa la pertinencia o no de la designación de un secuestro o administrador judicial, lo que escapa del control de esta Suprema Corte de Justicia; por lo que procede rechazar los medios de casación arriba indicados, por carecer de fundamento.

Por tales motivos, Primero: Rechaza el recurso de casación interpuesto por la razón social Promotora Polmart, S.A., contra la ordenanza dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Central el 29 de Junio del año 2015, en relación a la Parcela núm. 309379749319 del Distrito Nacional, (Pent-house, Apartamentos A-4 y B-4 Torre Perla Michelle III), cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; Segundo: Condena a la recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho de los Dres. José Abel Deschamps Pimentel y Francisco Antonio Taveras Gómez, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 11 de mayo de 2016, años 173° de la Independencia y 153° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Francisco Antonio Ortega Polanco. Mercedes A. Minervino A. Secretaria 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.