

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 22 de mayo de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrente: Carlomagno González Medina.

Abogados: Licdos. Jaime R. Lambertus, Jesús María Troncoso y Camilo Caraballo.

Recurrido: Corporación Avícola y Ganadera Jarabacoa, S. A.

Abogados: Licdos. Eduardo Pantaleón, Lucas A. Guzmán López, Licdas. Mary Ann López Mena y Natachú Domínguez Alvarado.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 28 de septiembre de 2016.

Preside: Sara I. Henríquez Marín.

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 Carlomagno González Medina, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0102404-0, domiciliado y residente en la calle Carmen Celia Balaguer núm. 20, El Millón, de esta ciudad, contra la ordenanza dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 22 de mayo 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. Jaime R. Lambertus, por sí y por los Licdos. Jesús María Troncoso y Camilo Caraballo, abogados del recurrente Carlomagno González Medina;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Eduardo Pantaleón, por sí y por los Licdos. Lucas A. Guzmán López, Mary Ann López Mena y Natachú Domínguez Alvarado, abogados de la recurrida Corporación Avícola y Ganadera Jarabacoa, S. A.;

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 11 de agosto de 2015, suscrito por los Licdos. Jesús María Troncoso, Jaime R. Lambertus y Camilo Caraballo, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-0089346-0, 001-1258810-8 y 047-0022845-7, respectivamente, abogados del recurrente Carlomagno González Medina, mediante el cual proponen los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 04 de septiembre de 2015, suscrito por los Licdos. Leonel Melo Guerrero, Lucas A. Guzmán López, Natachú Domínguez Alvarado y Mary Ann López Mena, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 001-1015092-7, 001-1627588-4, 054-0135445-0 y 001-1813208-3, respectivamente, abogados de la recurrida;

Que en fecha 16 de marzo de 2016, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Edgar Hernández Mejía, en funciones de Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 26 de septiembre de 2016, por la magistrada Sara I. Henríquez Marín, Presidente en funciones de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Francisco Antonio Ortega Polanco, Juez 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;

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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de una demanda en Referimiento en solicitud de designación de Administrador Judicial, en relación a las parcelas números 4, 435 y 436, del Distrito Catastral núm. 02, del Municipio de Jarabacoa, Provincia La Vega, interpuesta por el señor Carlomagno González Medina, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I, dictó en fecha 5 de diciembre de 2011, la Ordenanza núm. 20151400697, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declarar regular y válida en cuanto a la forma, la demanda en referimiento interpuesta por el señor Carlomagno González Medina, por intermedio de sus abogados los Licdos. Jesús María Troncoso, Félix Ramón Bencosme Bencosme y Jonathan Manuel Comprés Gil, en contra de la Corporación Avícola y Ganadera Jarabacoa, S. A. (Corpa, S. A.), por ser hecha conforme a la legislación procesal vigente; Segundo: En cuanto al fondo, rechaza la demanda en referimiento por los motivos expuestos en la parte considerativa de esta decisión; Tercero: Condena al señor Carlomagno González Medina, al pago de las costas del procedimiento con distracción y provecho de los Licdos. Leonel Melo Guerrero, Lucas A. Guzmán López, Natachú Domínguez Alvarado, Mary Ann López Mena, Carlos David Gómez Ramos y el Dr. Juan Francisco Abreu, quienes afirman estarlas avanzando en su mayor parte; Cuarto: Se ordena, comunicar esta sentencia a la Registradora de Títulos del Depto. La Vega, Dirección Regional de Mensuras Catastrales Depto. Norte, y demás partes interesadas, para que tomen conocimiento del asunto a los fines de lugar correspondiente”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión, intervino la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: *“Primero: Acogen en cuanto a la forma y rechaza en el fondo el recurso de apelación depositado en fecha 22 de diciembre de 2014, suscrito por el señor Carlomagno González Medina, debidamente representado por los Licdos. Jesús María Troncoso, Félix Ramón Bencosme y Jonathan Manuel Comprés Gil, contra la Ordenanza en Referimiento núm. 2051400697 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I, en fecha 5 de diciembre de 2014 en ocasión de la demanda en referimiento en solicitud de designación de Administrador Judicial de las Parcelas núms. 4, 435 y 436 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Jarabacoa, Provincia de La Vega por improcedente, mal fundado y carente de base legal; Segundo: Rechaza las conclusiones presentadas por la parte recurrente señor Carlomagno González Medina, en virtud de los motivos expresados en el cuerpo de esta sentencia; Tercero: Confirma la Ordenanza en Referimiento núm. 2051400697 dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de La Vega, Sala I, en fecha 5 de diciembre del 2014, en ocasión de la demanda en referimiento en solicitud de designación de Administrador Judicial de las Parcelas núms. 4, 435 y 436, del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Jarabacoa, Provincia de La Vega, cuyo dispositivo ha sido copiado en el cuerpo de esta sentencia”;*

Considerando, que el recurrente propone contra la decisión impugnada, como medios de su recurso, los siguientes: **“Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos, violación de los artículos 90 y 91 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, y 546 y 553 del Código Civil; **Segundo Medio:** Contradicción de motivos, ausencia de prueba y violación al derecho de defensa; **Tercer Medio:** Falta de base legal, violación al artículo 50, párrafo II de la Ley núm. 108-05, y los artículos 1961, 1962 y 1963 del Código Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios, los cuales se reúnen para su estudio, por su estrecha vinculación, el recurrente aduce en síntesis, lo siguiente: “que la Corte a-qua incurre en el vicio de desnaturalización de los hechos al afirmar en su decisión como motivo para rechazar la paralización de las labores de la compañía Corporación Avícola y Ganadera Jarabacoa S.A.S la existencia de naves usadas para la producción avícola, utilizadas por la Corporación Avícola y Ganadera Jarabacoa, S.A.S., y las entidades Golden Grain LTD, Caribbean Poultry Limited y Neale Development Corporation, no obstante no ser estas últimas empresas, parte en el proceso y mucho menos, ser un hecho aceptado por él, como sostiene el Tribunal a-quo, dado que lo afirmado por ante el Tribunal Superior de Tierras, consistió en que tanto los inmuebles como las mejoras edificadas en las

parcelas objeto de la presente litis, son propiedad del señor Carlomagno González Medina; la Corte a-qua incurre en violación a los artículos 50, párrafo II, 90 y 91 de la Ley 108-05, así como de los artículos 546 y 553 del Código Civil, al acreditar sin que se le hubiera sometido prueba alguna, que las mejoras edificadas y cuyo secuestro se solicita son de la propiedad de Corporación Avícola y Ganadera Jarabacoa, S.A.S, no obstante ser un hecho incontrovertido, que a favor de él, fueron emitidos 3 Certificados o Matrículas, que le acreditan como propietario de las parcelas en cuestión;

Considerando, que también alega el recurrente, lo siguiente. “que la ordenanza impugnada incurre en contradicción de motivos, al reconocerle que Carlomagno González Medina posee “derechos registrados” sobre los inmuebles, lo que equivale a reconocer que es propietario de los inmuebles en los que se encuentran edificadas mejoras y la explotación de un negocio de producción avícola, sin embargo por la otra, califica y le atribuye a la ocupante ilegal, de “administradora de los bienes” propiedad del señor Carlomagno González Medina; también sostiene el recurrente, que no existe prueba en el expediente de acuerdo, consentimiento o aceptación de parte de su legítimo propietario en el sentido de designar o haber designado a Corporación Avícola y Ganadera Jarabacoa S.A.S administradora de dichos bienes inmuebles y sus mejoras; se trata por el contrario de una ocupación ilegal y violatoria al derecho de propiedad consignado tanto en la Constitución como en las leyes adjetivas; que la Corte a-qua al asumir como propios dichos conceptos establece condiciones o parámetros que van más allá de las condiciones dispuestas por el artículo 51 de la Ley 108-05, como es haber ignorado el daño inminente y continuo causado por el uso de la propiedad ajena a la explotación de un negocio comercial, pero sobre todo el propósito de hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita contra el derecho de propiedad que tiene el recurrente sobre dichos inmuebles y mejoras; que tanto Jurisdicción Original como el Tribunal a-quo, ignoraron la disposición del artículo 109 de la Ley núm. 834 del 1978, así como la urgencia, la cual conforme a sentencia dictada por la Suprema Corte de Justicia no resulta relevante, ni determinante para designar el secuestro judicial de un inmueble en litis, en razón de que no siempre tiene que estar presente en un caso dado”;

Considerando, que para rechazar el recurso de apelación del cual estaba apoderado, la Corte a-qua estableció básicamente, lo siguiente: “...la designación de un Administrador provisional es una figura cuya finalidad de medida cautelar, adoptada por la jurisprudencia, asimilándola a la figura de un secuestrario, pero con funciones más amplias; en la que un tribunal designa una tercera persona ajena a las partes para que custodie, cuide y administre un bien o bienes que son objeto de contestación, es decir que la propiedad o posesión de él o ello es litigiosa, con el objetivo de proteger los intereses de esas partes en litigio en plano de igualdad, asegurando así sus derechos, como el resultado de la causa. Además de que ha quedado claramente establecido que existen construidas varias naves usadas para la producción avícola, por parte de la Corporación Avícola y Ganadera Jarabacoa, S.A.S., y las entidades Golden Grain LTD, Caribbean Poultry Limited y Neale Development Corporation, hecho éste que ha sido admitido por la parte hoy recurrente, por lo que este Tribunal considera improcedente la solicitud de paralización de labores ya que de acogerse, la misma pondría en riesgo dicha producción”;

Considerando, que también consta en la ordenanza impugnada, lo siguiente: “las valoraciones hechas de las pruebas que reposan en el expediente, se desprende lo siguiente: 1. Que en fecha 26 de agosto de 2014 la Corporación Avícola y Ganadera Jarabacoa S.A.S. Golden Grain LTD, Caribbean Poultry Limited y Neale Development Corporation, interponen Litis Sobre Derechos Registrados en solicitud de Nulidad de Certificado de Títulos y solicitud de Transferencia en contra del señor Carlomagno González Medina, respecto de las Parcelas núms. 4, 435 y 436 del Distrito Catastral núm. 2 del Municipio de Jarabacoa, Provincia de La Vega; 2. Que de acuerdo al Certificado de Título matrícula 0300027494, el señor Carlomagno González Medina, tiene registrado dentro de la Parcela núm. 435 del D.C. núm. 2 de Jarabacoa, una extensión superficial de 798,479 Mtrs2; 3. Que de acuerdo al Certificado de Título matrícula 0300027493, el señor Carlomagno González Medina, tiene registrado dentro de la Parcela núm. 436 del D.C. núm. 2 de Jarabacoa, una extensión superficial de 22,526 Mtrs2; 4. Que de acuerdo al Certificado de Título matrícula 0300027493, el señor Carlomagno González Medina, tiene registrado dentro de la parcela 436 del D.C. 2 de Jarabacoa, una extensión superficial de 317, 458 Mtrs2; 5. Que se encuentra depositada una copia del acuerdo transaccional suscrito entre Corporación Avícola y Ganadera Jarabacoa S.A.S, Golden Grain LTD, Caribbean Poultry Limited, Agri Commdity Trade LLc (Agritrade), Doverley Limited, SR. Carlomagno Gonzalez

Medina, ECCUS S.A., Neale Development Corporation y Kindmar Finance Limited, documento que actualmente sustenta la demanda principal que existe entre estas partes”;

Considerando, que por último sostiene el Tribunal a quo lo siguiente: “que el contenido del artículo 50 de la Ley núm. 108-05, establece como las características principales del referimiento, la urgencia y necesidad; sin embargo, los recurrentes no han demostrado con certeza cuál es la necesidad imperiosa de que sea designada una tercera persona como secuestrario judicial o administrador judicial de estos inmuebles; tomando en consideración que la Suprema Corte de Justicia ha establecido “para que sea ordenado en referimiento la puesta bajo secuestro de un bien, basta con que la medida parezca útil a la conservación de los derechos de las partes, debiendo los jueces apoderados ser cautos al ordenar esta medida, aún cuando las disposiciones del Código Civil que se refieren a ella, no le exigen otra condición que no sea aquella de que exista un litigio entre las referidas partes (Sent. SCJ. 3 de agosto de 2005, B.J. 113, Pag. 181-183); que la parte recurrente, no ha establecido tampoco los vicios que tiene la actual administradora de los bienes, ya que el hecho de tener derechos registrados no implica que necesariamente el Tribunal esté obligado a dar como buena y válida la solicitud hecha, toda vez que debe ser proporcional al Tribunal los elementos probatorios que sustenten su petición, cosa que no ha ocurrido en el caso de la especie; tomando en cuenta, que sus pretensiones tocan aspectos que están ligados a la litis principal y que por tanto no pueden ser decididos mediante esta sentencia, pues el fin de este proceso podría verse desvirtuado”;

Considerando, que en relación a la alegada desnaturalización de los hechos, de la lectura de la sentencia, que tal y como lo juzgaron los jueces a quo, en la instrucción del proceso quedó claramente establecido la existencia de naves usadas para la producción avícola, por parte de la parte recurrida y otras entidades, por tanto, ciertamente no se encontraba caracterizada la urgencia requerida para ordenar las medidas que se solicitaban, por no estar presente el daño inminente o la turbación manifiestamente ilícita o excesiva requerida por el artículo 51 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario necesaria para acudir ante el Juez de los Referimientos;

Considerando, que por lo anterior, resulta evidente, que lo que el recurrente considera desnaturalización de los hechos y documentos, no es más que la soberana apreciación que los jueces hicieron del estudio y ponderación de esos medios de prueba regularmente aportados, lo que no constituye una desnaturalización, por lo que procede rechazar este aspecto de los medios reunidos del presente recurso de casación;

Considerando, que en cuanto a la contradicción de motivos, al desconocerle según el recurrente, “derechos registrados” sobre los inmuebles en la especie, es preciso indicarle al recurrente, que si bien es cierto que por ante la Corte a qua él depositó 3 Certificados de Títulos que lo acreditan como propietario de las parcelas objeto de la presente litis, no menos cierto es, que dichos derechos están siendo cuestionados por ante el juez de fondo, a través de una demanda en nulidad de Certificados Títulos interpuesta por la ahora recurrida, de donde resulta controvertido la existencia de una litis entre dichas parcelas, por tanto como bien lo expresa la ordenanza recurrida, el ahora recurrente no aportó los elementos de urgencia o del daño inminente que pudieran justificar la administración de los bienes, ni tampoco el riesgo o peligrosidad de los inmuebles, estableciendo correctamente, que el hecho de tener derecho registrado en dichos inmuebles, no justifica necesariamente la designación de un administrador judicial;

Considerando, que el artículo 1961 del Código Civil Dominicano dispone lo siguiente: “El secuestro puede ordenarse judicialmente: 1ero. De los muebles embargados a un deudor; 2do. De un inmueble o de una cosa inmobiliaria, cuya propiedad o posesión sea litigiosa entre dos o más personas; 3ro. De las cosas que un deudor ofrece para obtener su liberación”; sin embargo, cuando se trata de inmueble registrado, se requiere que se pruebe la existencia de la urgencia requerida por el artículo 50 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario y el artículo 109 de la Ley núm. 834 de 1978, supletorio de esta materia; máxime si como bien lo expresa la Corte a qua, las pretensiones de la Corporación Avícola y Ganadera Jarabacoa, S.A.S. hasta tanto un juez no diga lo contrario, tiene derecho a percibir los ingresos generados por dichos conceptos, por ser él, el que siempre ha tenido la posesión del inmueble en discusión y cualquier contestación al respecto, y sobre todo existiendo un contrato de venta en la que el solicitante en Referimiento le había vendido a los hoy recurridos, por consiguiente deben de esperar la decisión del juez apoderado del fondo del asunto, por tanto, se impone rechazar igualmente este aspecto de su recurso, y en consecuencia, el Recurso de Casación por no encontrarse presente en la

ordenanza impugnada ninguno de los agravios invocados por el recurrente;

Considerando, que toda parte que sucumbe en el recurso de casación será condenada al pago de las costas, ya que así lo establece el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Carlomagno González Medina, contra la ordenanza dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 22 de mayo de 2015, en relación a las Parcelas núms. 4, 435 y 436, del Distrito Catastral núm. 2, del Municipio de Jarabacoa, Provincia La Vega, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento y las distrae a favor de los Licdos. Mary Ann López Mena, Leonel Melo Guerrero, Lucas A. Guzmán López y Natachu Domínguez Alvarado, quienes afirman haberlas avanzados en su mayor parte;

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 28 de septiembre de 2016, años 173° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Sara I. Henríquez Marín, Robert C. Placencia Alvarez y Francisco Antonio Ortega Polanco. Mercedes A. Minervino, 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.