
Ordenanza impugnada:	Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 14 de septiembre de 2017.
Materia:	Referimiento.
Recurrentes:	Sucesores de Ramón Antonio Núñez Payamos.
Abogado:	Lic. Bolívar Alexis Felipe Echavarría.
Recurrido:	Miguel Ángel Lima Lima.
Abogados:	Licdos. Róbinson Fermín García Reynoso, Narciso Eusebio Vásquez Martínez, Ricardo Antonio Tejada Pérez y Licda. Yarina López.

TERCERA SALA.

Casa.

Audiencia pública del 16 de mayo de 2018.

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 los Sucesores de Ramón Antonio Núñez Payamos, los señores: 1) Brinio Ramón Núñez Hernández, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0095215-3, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros; 2) José Emilio Núñez Hernández, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0034192-8, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago los Caballeros; 3) Jhonny Núñez Hernández, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0227904-3, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros; 4) Marilyn Núñez Hernández, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0201346-7, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros; 5) Marisol del Carmen Núñez Hernández, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0034193-6, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, 6) Rosanna Núñez Hernández, dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 031-0246789-5, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, contra la Ordenanza dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha 14 de septiembre del 2017 ;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Yarina López, por sí y por los Licdos. Róbinson Fermín García Reynoso, Narciso Eusebio Vásquez Martínez y Ricardo Antonio Tejada Pérez, abogados del recurrido, el señor Miguel Ángel Lima Lima;

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 18 de septiembre de 2017, suscrito por el Lic. Bolívar Alexis Felipe Echavarría, Cédula de Identidad y Electoral núm. 040-0007132-5, abogado de los recurrentes, los Sucesores de Ramón Antonio Núñez Payamos, los señores Brinio Ramón Núñez Hernández, José Emilio Núñez Hernández, Jhonny Núñez Hernández, Marilyn Núñez Hernández, Marilyn Núñez Hernández, Marisol del Carmen Núñez y Rosanna Núñez Hernández, mediante el cual propone el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 6 de octubre de 2017, suscrito por los Licdos. Robinson Fermín García Reynoso, Narciso Eusebio Vásquez Martínez y Ricardo Antonio Tejada Pérez, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 031-0053177-5, 031-0287050-2 y 031-0221534-4, respectivamente, abogados del recurrido, el señor Miguel Ángel Lima Lima;

Que en fecha 2 de mayo de 2018, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 14 de mayo de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, al magistrado Robert. C. Placencia Álvarez, 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 Orgánica de la Suprema Corte de Justicia de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la Ordenanza impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que con motivo de una instancia en referimiento en designación de secuestrario judicial, en relación a la Parcela núm. 7-C-8-I-18, Distrito Catastral núm. 8, del municipio y provincia de Santiago, el Juez Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en funciones de Juez de los Referimientos, dictó su Ordenanza núm. 201700286 el 14 de septiembre de 2017, la cual es la impugnada en el presente recurso, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** *Acoge en la forma, el referimiento interpuesto en fecha 26 de julio de 2017 por el señor Miguel Ángel Lima Lima, quien tiene como abogaos los Licdos. Róbinson Fermín García, Narciso Eusebio Vásquez Martínez y Ricardo Antonio Tejada Pérez, por haberse interpuesto según la ley;* **Segundo:** *Rechaza las conclusiones de las partes citada Licdos. Bolívar Alexis Felipe Echavarría y Nina Vásquez, en representación de su propia persona y de la señora Argentina Hernández y demás sucesores del señor Ramón Núñez Payams; Licdo. Antonio Rafael Polanco Frías, en representación de los Sucesores de Álvaro Álvarez y compartes, por improcedente;* **Tercero:** *Acoge con modificaciones las conclusiones de la parte citante como sigue, y así lo ordena: a) En cuanto al fondo, se ordena la designación de un administrador judicial en lo que respecta al inmueble donde se encuentra el cuarto frío, Parcela núm. 7-C-8-1-18 del Distrito Catastral núm. 8 del municipio y provincia de Santiago, específicamente el cuarto frío y la nave que lo contiene con todos sus locales comerciales; b) Designa de entre los dos (2), cuyas de vida fue presentada, la señora Rita Reyes Hernández de Tejada, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 073-0010944-9, domiciliada y residente en el sector Las Antillas, calle veintidós (22) núm. 14, en esta ciudad de Santiago de los Caballeros; c) La remuneración o salario estará a cargo de la parte citante en referimiento, señor Miguel Ángel Lima Lima hasta tanto sea decidida la litis en curso en los Tribunales de Tierras, que involucren el inmueble en cuestión; d) Ordena la Lic. Echavarría y a los Sucesores Ramón Núñez Payams, el retiro de la verja y los guardianes o vigilantes que mantienen en el inmueble en cuestión, y/o cualquier persona que esté ocupando el inmueble de que se trata, la entrega inmediata en las manos del secuestrario o administrador designando de las llaves de los candados que cierran el inmueble en cuestión; e) Condena a los sucesores de Ramón Núñez Payams, al pago de una astreinte definitivo de Diez Mil Pesos dominicanos (RD\$10,000.00) diarios por cada retraso en darle cumplimiento a la medida anterior, liquidables cada treinta (30) días en caso de incumplimiento; f) Ordena al administrador judicial designado o cualquier persona a cargo, que permita el acceso y uso al señor Miguel Ángel Lima Lima y su empresa Distribuidora Miguel Ángel, SRL., a usar el cuarto frío que se encuentra en el inmueble de referencia; g) Concede al señor Miguel Ángel Lima Lima, al auxilio de la fuerza pública o agente policial para ejecutar o hacer cumplir lo preceptuado anteriormente; h) Declara la sentencia y ordenanza a intervenir ejecutoria sobre minuta de pleno derecho no obstante cualquier recurso o impugnación y sin presentación a fianza; i) Condena la parte citada en referimiento que concluyeron en contra de la parte citante, al pago de la sotas del procedimiento ordenando la distracción de las mismas en provecho de los Licdos. Robinson F. García Reynoso, Narciso Eusebio Vásquez Martínez y Ricardo Antonio Tejada Pérez”;*

Considerando, que los recurrentes proponen como fundamento de su recurso el siguiente medio: **Único Medio:** Violación de derecho fundamental de propiedad consagrado en el art. 51 de la Constitución Dominicana, arts. 544 y 545 del Código Civil Dominicano; desnaturalización de los hechos y la falta de calidad consagrados en los arts. 1315 del Código Civil Dominicano y el art. 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, art. 50 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario. La no valoración de las pruebas aportadas violentó las disposiciones de los arts. 68 y 69 numerales 8 y 10 de la Constitución Dominicana;

Considerando, que la parte recurrente en el desarrollo de su único medio de casación propuesto expone lo siguiente: "que el finado Ramón Antonio Núñez Payamps es el único propietario del inmueble en litis, en virtud de su Certificado de Título, por lo que al tribunal dictar la decisión ha perjudicado el derecho de propiedad de la parte hoy recurrente, consagrado en el artículo 51 de la Constitución"; que sigue alegando la parte recurrente, "que había que tener en cuenta que la parte recurrida no tiene calidad para actuar en justicia con respecto al derecho de propiedad de la parte recurrente, en vista de que la parte recurrida no tiene derecho registrado sobre el inmueble en litis, violentando así los artículos 1315 del Código Civil, 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978 y 50 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario";

Considerando, que el asunto controvertido gira en torno a que el recurrido, señor Miguel Ángel Lima Lima interpuso una demanda en referimiento en designación de un administrador judicial, por ante el Juez Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en la pretensión de salvaguardar un "cuarto frío" en el inmueble objeto de litis, demanda que fue acogida por el Juez Presidente del Tribunal a-quo, cuya decisión es la recurrida en el presente recurso;

Considerando, que el Juez Presidente del Tribunal a-quo manifestó, "que el señor Miguel Ángel Lima Lima, para justificar la solicitud de un administrador judicial, se había referido a la anterior Ordenanza núm. 201700196, sobre referimiento en suspensión de ejecución de fuerza pública, emitida por el Juez Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en fecha 12 de junio de 2017, la cual en su motivación indicó claramente, la ligereza con que actuó el Abogado del Estado al ordenar un desalojo con demolición de varios inmuebles de valores económicos y con comercios establecidos desde hace tiempo, afectando personas que tenían muchos años establecidos en sus negocios y que tenían solicitudes de arrendamiento por ante el Ayuntamiento de Santiago, guiándose el Abogado del Estado por un Certificado de Título cuestionado en litis y de cuya fortaleza debía percatarse dicho funcionario público, pues cuestionado dicho inmueble y con una demanda en impugnación de deslinde por violación a la Ley de Tierras, estaba siendo reclamado en propiedad por el Ayuntamiento de Santiago, además de las porciones dentro del inmueble en cuestión poseídas y ocupadas por otros, de forma válida, y las mismas reclamaban derechos dentro del mismo";

Considerando, que para el Juez Presidente del Tribunal a-quo acoger el referimiento de que se trata, señaló haber evidenciado, lo siguiente: "que en inmueble en litigio se encontraba un cuarto frío que servía de conservación de productos al señor Miguel Ángel Lima Lima, y que dicho señor solo solicitaba un administrador para una cosa que en la actualidad es un mueble, que caía en la categoría de inmueble por destino, y de que en el hipotético caso que se decidiera el fondo a favor del citado señor, no le causaría ningún daño mover el cuarto frío, pero que en la actualidad con la oposición física que la parte citada realizaba, en cuanto no dejarlo entrar para hacer uso del cuarto frío, le provocaba un daño inminente"; que además, manifestó, el Juez Presidente del Tribunal a-quo, "que el daño inminente alegado se conceptuaba en la urgencia, siendo una inherente a la otra, amén de una turbación manifiestamente ilícita, pues de que ya había como colofón una Ordenanza del Juez de los Referimientos paralizando el desalojo, basado precisamente en el hecho de que el desalojo del cuarto frío podría provocar un daño inminente, por lo que consideraba se encontraba constituida la necesidad de la designación de un administrador durante el litigio por la naturaleza de la demanda y la urgencia que revestía";

Considerando, en cuanto al medio de inadmisión en el curso de la demanda en referimiento interpuesta por el señor Miguel Ángel Lima Lima, hoy recurrido, fundado en que dicho señor carecía de interés jurídico, en alegada de que no era parte del proceso de fondo de que se trataba, en el folio 166 de la sentencia impugnada, se infiere, que en la audiencia de conclusiones al fondo, el Ayuntamiento de Santiago, representado por el alcalde Lic. Abel A. Martínez Durán, solicitó que fuera rechazado el referido medio de inadmisión por improcedente y mal fundado,

con el argumento de ser dicho Ayuntamiento el propietario originario y que le debía garantía a la persona que tenía contrato de arrendamiento;

Considerando, el secuestro puede ordenarse judicialmente de los muebles embargados a un deudor, de un inmueble o de una cosa mobiliaria, cuya propiedad o posesión sea litigiosa entre dos o más personas, así como de las cosas que un deudor ofrece para obtener su liberación, por mandato del artículo 1961 del Código Civil; que entre otras facultades, el presidente del Tribunal de Primera Instancia puede siempre prescribir en referimiento las medidas conservatorias que se impongan, sea para prevenir un daño inminente, sea para hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita, por disposición del artículo 110 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978; que en ese sentido, el recurrido en esta instancia apoderó al Juez Presidente del Tribunal a-quo, para que designara un administrador judicial en el inmueble marcado como Parcela 7-C-8-I-18, del Distrito Catastral núm. 8, del municipio y provincia de Santiago, cuya propiedad y posesión estaba siendo ventilada por ante los jueces de fondo, en la que había intervenido una orden de desalojo, en la que el Juez de los Referimientos ordenó su suspensión, y que a falta de ejecución de la misma, con la intención del actual recurrido, el señor Miguel Ángel Lima Lima, poder entrar al inmueble en cuestión, lo que al efecto fue ordenado por el Juez Presidente del Tribunal Superior de Tierras, apoderado del referimiento en el curso de la instancia de apelación sobre lo decidido por el Juez de Primer Grado en cuanto a la litis;

Considerando, que según se desprende de la exposición de los hechos que se recoge en la sentencia, el demandante en administrador judicial tenía un derecho de arrendamiento sobre unas mejoras, que en este caso, estaban constituidas por unos almacenes frigoríficos, que uno de los que figuraba con derecho de propiedad sobre el referido inmueble le había arrendado, pero, tales derechos de propiedad eran impugnados o cuestionados por personas que entienden son las verdaderas propietarias;

Considerando, que si bien del contenido del artículo 1961 del Código Civil, establece que el secuestro o administración de bienes ha de considerarse cuando los bienes sean objeto de litigio, esta Tercera Sala de la Suprema Corte Justicia, reafirma su criterio en casos de características similares, que cuando se trata de bienes registrados, el secuestro o administración es una medida que requiere una justificación reforzada a lo indicado en el artículo 1961 del Código Civil, antes señalado, que como se advierte por lo recogido en la Ordenanza recurrida, la justificación externada por el señor Miguel Ángel Lima Lima para requerir la medida, no era que las mejoras o frigoríficos edificados en el inmueble estaban expuestos a deterioro o a un uso que afectaba tales instalaciones, sino que era para garantizar la entrada o acceso a tales mejoras que había arrendado; frente a los indicados hechos, la medida de secuestro o administrador, resulta ser desproporcionada en relación a los verdaderos fines pretendidos por el peticionante en referimiento; que ha sido admitido que lo implicado en el artículo 101 de la Ley núm. 834, el cual es supletorio en materia inmobiliaria, cuando señala, que el juez puede ordenar las medidas pertinentes, es que el Juez de Oficio y de cara a los hechos comprobados, puede ordenar la medida efectiva para conjurar toda turbación; así las cosas, conforme lo que había expuesto el solicitante, la medida idónea era acceder y usufructuar la mejora arrendada, no así el secuestro, lo que evidentemente es desproporcional a los hechos que fueron planteados, máxime en materia de inmuebles registrados, lo que se traduce en una falta de base legal; por tales razones, procede acoger el recurso y casar la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo enviará el asunto ante otro tribunal del mismo grado o categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso; pero, en el caso examinado, en vista de que se trató de una ordenanza dictada por el Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, como órgano, en funciones de referimiento en el curso del recurso de apelación, interpuesto por los señores Rafael Enrique Álvarez Capellán, Leonardo Álvarez, Álvaro Álvarez, Leonor Eunice Álvarez y Odalis Álvarez Capellán, por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, estando precisamente dicho recurso ante el indicado Tribunal Superior de Tierras; por aplicación del artículo 140 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, procede enviar ante el mismo órgano el conocimiento de la medida;

Considerando, que cuando una sentencia fuera casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, o por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia, las costas pueden ser compensadas, conforme lo

establece los numerales 2 y 3 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Casa la Ordenanza dictada por el Juez Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, el 14 de septiembre de 2017, en relación la Parcela núm. 7-C-8-I-18, Distrito Catastral núm. 8, del municipio y provincia de Santiago, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto al Presidente del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, como órgano, para que conozca de la medida de referimiento en el curso de la apelación de que se trata; **Segundo:** Compensa las costas.

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 16 de mayo de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía, Robert C. Placencia Álvarez y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario V., 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.