
Ordenanza impugnada: Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 25 de abril de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: Juan José López Núñez.

Abogado: Lic. Rufino Oliven Yan.

Recurrido: Omar Baldomero Contreras Rosario.

Abogados: Licdos. Ariel Medina, Emilio Valenzuela y Teobaldo de Moya.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 20 de junio 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 el señor Juan José López Núñez, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0734074-1, domiciliado y residente en la calle Club de Leones núm. 242, Alma Rosa I, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la ordenanza dictada por la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de abril de 2017, 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. Rufino Oliven Yan, abogado de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Ariel Medina, por sí y en representación de los Licdos. Emilio Valenzuela y Teobaldo de Moya, abogados del recurrido Omar Baldomero Contreras Rosario;

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 19 de mayo de 2017, suscrito por el Lic. Rufino Oliven Yan, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0063660-4, abogado del recurrente Juan José López Núñez, mediante el cual propone los medios de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 19 de junio de 2017, suscrito por el Lic. Emigdio Valenzuela Moquete y el Dr. Teobaldo de Moya Espinal, Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0165074-5 y 001-0727902-8, respectivamente, abogados del recurrido Omar Baldomero Contreras Rosario;

Que en fecha 6 de junio de 2018, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del presente recurso de casación;

Visto la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, 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 18 de junio de 2018 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, 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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que en ocasión de una Litis sobre Derechos Registrados correspondiente al consultorio 121, del Condominio Centro Médico Gazcue, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 8-Ref., de la manzana núm. 288, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, fue apoderado la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, quien dictó en fecha 22 de abril de 2016, cuyo dispositivo es el siguiente: “Primero: Declara buena y válida en cuanto a la forma la presente Litis sobre Derechos Registrados en solicitud de Transferencia e Inscripción de Privilegio intentada por el señor Omar B. Contreras Rosario, por conducto de sus abogados Lic. Emigdio Valenzuela Moquete y el Dr. Teobaldo de Moya Espinal, en contra del señor Juan José López Núñez, mediante instancia depositada en la secretaría de este Tribunal en fecha 11 del mes de diciembre del año 2014, por haber sido hecha conforme las normas procesales; Segundo: En cuanto al fondo, Rechaza las conclusiones planteadas en la audiencia de fecha 30 del mes de septiembre del año 2015, por el Lic. Teobaldo de Moya Espinal, en representación del demandante, señor Omar B. Contreras Rosario, por las razones expuestas en el cuerpo de esta sentencia; Tercero: Condena al pago de las costas del procedimiento a la parte demandante, a favor y provecho del Lic. Israel Escolástico Martínez”; b) que, esta sentencia fue recurrida en apelación ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central y en el curso del proceso el señor Juan José López Núñez por intermedio de su abogado apoderado, interpuso una demanda en referimiento ante el Presidente de dicho tribunal tendente a obtener la designación de un secuestrario judicial y sobre esta demanda intervino la ordenanza en referimiento impugnada mediante el presente recurso de casación, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero: Declara buena y válida en cuanto a la forma la demanda en referimiento incoada por el señor Omar Baldomero Contreras Rosario; Segundo: Rechaza, en cuanto al fondo las pretensiones de la demanda en referimiento incoada por el señor Omar Baldomero Contreras Rosario, debidamente representado por el Licdo. Rufino Oliven Yan contra el señor Juan José López Núñez, por los motivos precedentemente expuestos; Tercero: Compensa las costas del procedimiento por haber suplido la presidencia el medio de derecho; Cuarto: Ordena la ejecución sobre minuta de esta ordenanza”;**

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios: “Primer Medio: Fallos contradictorios con fallos anteriores de la Suprema Corte de Justicia e inobservancia y errónea aplicación de disposiciones legales, que deviene en sentencia manifiestamente infundada; Segundo Medio: Desnaturalización de los hechos; Tercer Medio: Falta de motivación sobre los hechos planteados en referimiento, que deviene en una sentencia carente de base legal y no motivada”;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio propuesto, el recurrente se limita a hacer consideraciones en torno a las situaciones que se han suscitado y por las cuales han surgido la litis que se ha venido dilucidando ante los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, pero sin imputar ninguna falta a la sentencia impugnada, ni explicar como se habría incurrido en alguna violación, que en razón de que dicho medio carece de contenido ponderable debe ser declarado inadmisibile.

Considerando, que en el desarrollo del segundo y tercer medio de casación propuestos, los cuales se reúnen por su vinculación y por la solución que se le dará al presente recurso, el recurrente alega en síntesis: “a) que, la juez cometió una desnaturalización de los hechos y documentos al constatar la “inexistencia” de pruebas que evidenciaran el peligro de desaparecer de la propiedad y dar distinto alcance a los documentos; b) que, al juez lo menos que se le pidió observar, fue que la propiedad se encontraba presta a desaparecer, sino a que, la misma está siendo usufructuada de manera ilegal, y que por el hecho de existir una litis pendiente en donde se discute la propiedad debió valerse para dictaminar en designación de un secuestrario, que es lo que ordena la ley y la jurisprudencia; c) que, es evidente que la referida ordenanza adolece de falta de motivación, lo cual vulnera los derechos de la tutela judicial efectiva y el debido proceso del recurrente, siendo así, el tribunal, pudo evitar la falta de motivación en su sentencia, contribuyendo así al afianzamiento de la garantía constitucional de la tutela efectiva, siendo así, el juez al momento de exponer sus motivaciones debió incluir suficientes razonamientos y consideraciones concretas al caso específico objeto de su ponderación”;

Considerando, que la Juez a-qua, para rechazar la demanda en referimiento en solicitud de secuestro judicial, estableció lo siguiente: *“Que, no se aporta ningún tipo de prueba que sustente que la propiedad se encuentra en peligro de desaparecer, sea alterada o de disminuir su valor, por lo que este tribunal procede a rechazar la demanda por considerar que no existen razones que llamen al tribunal a tomar medidas urgentes en cuanto a la administración de la propiedad;*

Considerando, que es un criterio sostenido de esta Tercera Sala que en materia de inmuebles registrados para que opere la designación de un Secuestro Judicial no solamente se debe verificar que en el caso de que se trata se den las formalidades establecidas en el artículo 1961 del Código Civil Dominicano, respecto de que exista una contestación con el derecho de propiedad, en razón de que dicha figura tiene por objeto evitar que la propiedad pueda ser distraída, lo que no es posible en esta materia por la naturaleza de estática de los inmuebles, sino que se requiere que se pruebe la existencia de la urgencia y el daño inminente a los que hacen referencia los arts. 109 y 110 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978, supletorio en esta materia;

Considerando, que en materia de bienes inmuebles, si bien es cierto que la urgencia para determinar la pertinencia o no de la designación de un Secuestro Judicial, se caracteriza en el caso de que las rentas o beneficios que genera el inmueble estén siendo aprovechadas por una de las partes en detrimento de la otra, o que exista un franco deterioro en la estructura de la edificación que pueda afectar su valor, no menos cierto es, que lo que se está discutiendo en la jurisdicción de fondo es la titularidad del derecho, por lo que mal podía el Tribunal Superior de Tierras apoderado, acoger la demanda en designación de Secuestro Judicial bajo el alegato de que el recurrente estaba usufructuando de manera ilegal el inmueble, cuando todavía no se ha producido fallo al respecto;

Considerando, que tal y como se dijera en otra parte de la presente sentencia para que la medida de administración judicial prospere, no basta que estén reunidas las exigencias del artículo 1961 del Código Civil, sino que se debe probar que el inmueble esta en deterioro, o que está siendo explotado por una parte en detrimento de la otra, lo que sería conteste con el elemento del daño inminente y estos elementos no fueron probados por el recurrente, lo que conllevó a que el Juez a-quo rechazara la designación del secuestro judicial, y contrario a lo alegado por el recurrente, la designación de un secuestro constituye una medida gravosa y excepcional que solamente puede ser ordenada cuando existe un verdadero peligro;

Considerando, que los agravios establecidos por el recurrente en el desarrollo de su recurso, se circunscriben a exponer aspectos puramente concernientes al fondo del proceso y a que la Juez a-qua debía verificar la vasta documentación en la que se evidencia el tiempo que tiene el recurrente ocupando el inmueble objeto de litigio, sin embargo, de la lectura de la sentencia, se pone de manifiesto que la Juez a-qua determinó de que el recurrente no había provisto al tribunal de los elementos necesarios que demostraran que ciertamente había una necesidad extrema, ni tampoco urgencia, necesidad, racionalidad y coherencia;

Considerando, que dado que el examen de la sentencia, en su conjunto, revela que la misma contiene motivos suficientes que justifican plenamente su dispositivo, con una exposición completa de los hechos y una descripción de las circunstancias de la causa que han permitido a esta Corte, en funciones de Corte de Casación, verificar que el Tribunal a-quo hizo en el caso presente una correcta aplicación de la ley, por todo lo antes expresado los agravios invocados en el recurso carecen de fundamento y deben ser desestimado y con ellos el presente recurso de casación;

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 Juan José López Núñez, contra la ordenanza dictada por la Presidencia del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de abril de 2017, en funciones de juez de los Referimientos, en relación al consultorio 121, del Condominio Centro Médico Gazcue, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 8-Ref., de la manzana núm. 288, del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas del procedimiento en provecho del Lic. Emigdio Valenzuela Moquete y

el Dr. Teobaldo de Moya Espinal, 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 20 de junio de 2018, años 175° de la Independencia y 155° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbucia, 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.