

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras Departamento Este, del 12 de junio de 2017.

Materia: Tierras.

Recurrente: Mensura Global, S. A.

Abogados: Licdos. José A. Dechamps, Fernando Esquea y Francisco A. Taveras G.

Recurrido: Costasur Dominicana, S. A.

Abogados: Licda. Milky Cruz y Lic. Brígido Ruíz.

**TERCERA SALA.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 12 de septiembre 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 la compañía Mensura Global, S. A., debidamente constituida de acuerdo a las leyes de la dominicanas, domiciliada y residente en la calle Beller, núm. 259, Ciudad Nueva, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras Departamento Este, el 12 de junio 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. José A. Dechamps por sí y por los Licdos. Fernando Esquea y Francisco A. Taveras G., abogados de la compañía recurrente, Mensura Global, S. A.;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Milky Cruz por sí y por el Licdo. Brígido Ruíz, abogados de la entidad recurrida, Costasur Dominicana, 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 30 de junio de 2017, suscrito por los Licdos. Fernando Esquea y Francisco A. Taveras G., Cédulas de Identidad y Electoral núms. 047-0071867-1 y 001-0066780-7, respectivamente, abogados de la compañía recurrente, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 27 de julio de 2017, suscrito por el Dr. Brígido Ruíz, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0020530-2, abogado de la entidad recurrida;

Visto el auto dictado el 18 de julio 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 Julio César Reyes José, Presidente de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, para integrar la misma en el conocimiento del presente recurso de casación;

Que en fecha 18 de julio de 2018, esta Tercera Sala, en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Moisés A. Ferrer Landrón y Julio Cesar Reyes José, procedieron a celebrar audiencia pública, asistidos de la secretaria general, para conocer el presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 10 de septiembre de 2018, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, Jueces de esta Sala, para integrarla en la deliberación y fallo del recurso de casación que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

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;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que con motivo de una demanda en referimiento en suspensión de oficios, exclusión de inmueble y abstención de inscripción de litis sobre derechos registrados, en relación a la Parcela núm. 84-Ref.-321, del Distrito Catastral núm. 2/5, del municipio y provincia La Romana, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, dictó en fecha 21 de noviembre de 2016, la Ordenanza núm. 201600783, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Rechaza la demanda en referimiento interpuesta por la sociedad Costasur Dominicana, S. A., por conducto de su abogado constituido y apoderado especial, Dr. Brígido Ruís, en contra de mensura Global, S. A., Antonio María Susana Quezada, Marina Chavón, S. A., Seaboard Global, S. A., Galaica, SRL., Inversiones Pegasus, S. A., Yara-ri Investment Limited, Empresas Orión, S. A., Fenwick Bay, S. A., Ebel International Corporation, Darsena 22 Holding Company, SRL., Inversiones Belfast, S. A., S&G Servicios, SRL., Velmis Limited, Operinsa Operadora Inmuebles, S. A. Michael Losschmidt, Elisabeth Ana Losschmidt, Piero Giacosa, Ryssel Yahaira Corporán Pérez, Wánderson Martínez Betances, Roberto Luis Jiménez Clie, Dasole, Sergio Arnabordi, Bruno Gelati, Johston Promotion, Inc., Grupo Gran Océano Dominicano, Inmobiliaria Percea, Grupo Vianca Rosa, Rafael Guillermo Meniccuci Villa, Celandia Miguelina Luna Cabreja y Néstor González, con relación a la Parcela núm. 84-Ref-321, del Distrito Catastral núm. 2/5, del municipio y provincia de La Romana, por las razones expuestas previamente; **Segundo:** Condena a la parte demandante, sociedad Costasur Dominicana, S. A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de la Lic. Ingrid Mercedes García Abreu, el Lic. Fernando Esquea y los Dres. Francisco Antonio Taveras G. y José Abel Deschamps Pimentel, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Tercera:** Ordena a la secretaria del tribunal, hacer los trámites correspondientes para dar publicidad a la presente decisión”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta ordenanza, intervino la sentencia, ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **Primero:** *Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la sociedad comercial Costasur Dominicana, S. A., mediante instancia depositada en la fecha 29 de noviembre de 2016, en contra de la Ordenanza núm. 201600783, dictada en fecha 21 de noviembre del año 2016, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, con relación a la Parcela núm. 84-Ref-321, del Distrito Catastral núm. 2/5, del municipio y provincia de la Romana, y de Mensura Global, S. A., Vianca Rosa SRL., agrimensora Rissel Yahaira Corporán y Wánderson Martínez Betances, Sucesores de Pedro Cayetano, Antonio María*

*Susana Quezada, María Chavón, S. A.; Segundo: En cuanto al fondo, acoge el indicado recurso de apelación, revoca la ordenanza impugnada, y actuando por propia autoridad y contrario imperio, acoge en parte la demanda original en referimiento interpuesta por Costasur Dominicana, S. A., y en consecuencia, ordena la Registradora de Títulos de San Pedro de Macorís, levantar la nota preventiva de litis sobre derechos registrados contenida en los Oficios núms. 461/2016, de fecha 27 del mes de julio del año 2016, 776/2016 de fecha 13 del mes de septiembre del año 2016 y 723/2016, de fecha 17 del mes de agosto del año 2016, solo en lo relativo a los derechos inscritos a favor de la entidad Constasur Dominicana, S. A., en la Parcela 84-Ref-321, con una extensión superficial de 9,617.263.49 metros cuadrados, amparados bajo la constancia anotada matrícula núm. 2100023148, emitida en*

fecha 15 de febrero del año 2011; **Tercero:** Condena a la parte recurrida, Mensura Global, S. A. y Antonio María Susana Quezada, a pagar las costas procesales, ordenando su distracción a favor del Dr. Brígido Ruíz, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior que, una vez que esta sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada y a solicitud de parte interesada, proceda al desglose de los documentos aportados como prueba, previo dejar copia en el expediente, debidamente certificada, exceptuando los producidos por la jurisdicción inmobiliaria; **Quinto:** Ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior que proceda a la publicación de esta sentencia, mediante la fijación de una copia en la puerta principal de este órgano judicial, dentro de los dos (2) siguientes a su emisión y durante un lapso de quince (15) días”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso de casación, el siguiente medio: **Único Medio:** Falta de base legal, y violación a los artículos 68 y 69 de la Constitución dominicana;

### **En cuanto a la solicitud de inadmisibilidad del recurso**

Considerando, que a la admisibilidad del recurso de casación se opone en su memorial de defensa la parte recurrida, solicitando la inadmisibilidad del mismo fundado en que sus medios no están debidamente desarrollados;

Considerando, que en materia inmobiliaria el recurso de casación, contra una decisión dictada por un Tribunal Superior de Tierras, estará regido por la Ley sobre Procedimiento de Casación y los reglamentos que se dicten al respecto, según lo dispone el artículo 82 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario;

Considerando, que la recurrente en el único medio del recurso, alega, violación al derecho de defensa, aunque se advierte que el recurrente hace una argumentación general, sin un esquema preciso y de inferencia en cuanto a la violación del artículo 69 de la Constitución, lo hace por sí imponderable esta parte del medio; empero, resulta que en cuanto a que el Juez de los Referimientos tocó aspectos de fondo de la litis, violentando la competencia o atribución del Juez de los Referimientos, entendemos que este punto sí es ponderable, ya que el párrafo II del artículo 50 de la Ley núm. 108 de Registro Inmobiliario, dispone que el Juez de los Referimientos no puede prejuzgar el fondo del asunto, por lo que le corresponde a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, examinar lo alegado por la parte recurrente; por tanto, procede desestimar la inadmisibilidad planteada y pasar a conocer el presente recurso;

### **En cuanto al fondo del recurso de casación**

Considerando, que la controversia gira en torno a una demanda en referimiento con el objeto de suspender la ejecución de oficios emitido por el Juez de Jurisdicción Original y notificado al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, para el asiento registral de una nota preventiva por el apoderamiento de dicho tribunal, de una litis sobre derecho registrados, en relación a la Parcela núm. 84-Ref.-321 del Distrito Catastral núm. 2/5, del municipio y provincia La Romana, referimiento que fue rechazado; que no conforme la actual recurrida, Costasur Dominicana, S. A., interpuso un recurso de apelación, que al ser acogido el Tribunal a-quo y levantar la referida nota preventiva, la decisión es impugnada mediante el presente recurso;

Considerando, que en el desarrollo del único medio de casación propuesto, la recurrente expone, en síntesis, lo siguiente: “que en el folio 18 de la sentencia impugnada y en el ordinal 10 de su dispositivo, se evidencia que el Tribunal a-quo tocó fondo, pues el Juez de los Referimientos no puede ordenar medidas que colidan con una contestación seria o que choquen con un diferendo, ya que de conformidad con el artículo 69. 4 de la Constitución, toda persona tiene derecho con respecto al derecho de defensa”;

Considerando, que el Tribunal a-quo, del análisis de los documentos depositados, estableció, lo siguiente: “1) que la entidad Mensura Global, S. A. y el agrimensor Antonio María Susana Quezada, interpusieron una demanda en litis sobre derechos registrados, por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís,

contra la entidad de comercio Marina Chavón, con relación a la Parcela núm. 84-Ref.-321, del Distrito Catastral 2/5 de La Romana; Costasur Dominicana, S. A., en relación a la Parcela núm. 84-Ref.-321, del Distrito Catastral 2/5, de La Romana; Seabord Global, S. A., con relación a la Parcela núm. 501304561497; Galaica, SRL, con relación a la Parcela núm. 501304562391; Inversiones Pegasus, S. A., con relación a la Parcela núm. 501304460440; Yara-Ri Investment Limited, con relación a la Parcela núm. 501304441930; Empresa Orión, S. A., con relación a la Parcela núm. 501304369121; Fenwick Bay, S. A., con relación a la Parcela núm. 501304575975; Ebel Internacional Corporation, con relación a la Parcela núm. 501304576710; Darnesa 22 Holding Company, SRL, con relación a la Parcela 501304362808; Inversiones Belfast, S. A., con relación a la Parcela núm. 501304463617; S&G Servicios, SRL, con relación a la Parcela núm. 501304364304; Velmiss Limited, con relación a la Parcela núm. 501304450279; Operinsa, Operadora Inmuebles, S. A., con relación a la Parcela núm. 501304576513; Michael Losschmidt y Elizabeth Anna Losschmidt, con relación a la Parcela núm. 501304575463; Piero Giacosa y la agrimensora Ryssel Yahaira Corporán Pérez; 2) que como consecuencia de dicha litis, la Jueza de Jurisdicción Original, notificó a la Oficina de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, los Oficios núms. 641/2016 de fecha 27 de julio de 2016, 776/2016 de fecha 13 de septiembre de 2016 y 723/2016 de fecha 17 de agosto de 2016, mediante los cuales notifica el apoderamiento del tribunal de la litis antes indicada; 3) que a la vista de dichos oficios la Registradora de Títulos de San Pedro de Macorís, inscribió la litis sobre derechos registrados en fecha 29 de julio de 2016, sobre los derechos de Costasur Dominicana, S. A., lo cual se hizo constar en el Registro Complementario, libro 0125, folio 157, según consta en la certificación expedida en fecha 10 de octubre del 2016; 4) que como consecuencia de dicha inscripción la razón social Costasur Dominicana, S. A., interpusieron una demanda en referimiento, según instancia depositada por ante el Tribunal de Tierras de jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, en fecha 1º de noviembre de 2016, como consecuencia, dicho tribunal emitió la ordenanza recurrida en apelación “;

Considerando, que el Tribunal a-quo para revocar la ordenanza recurrida en apelación, y en consecuencia, levantar la nota preventiva de la litis sobre derechos registrados, solo en lo relativo a los derechos inscritos a favor de la entidad Costasur Dominicana, S. A., manifestó, lo siguiente: “a) que en expediente del presente proceso, reposa una copia no controvertida, de la carta constancia emitida por la Oficina de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, de fecha 13 de febrero de 2011, sin que esto constituya determinar derechos ni valoración de fondo, se observó que Costasur Dominicana, S. A., es propietaria de una porción de terreno de 9,617,263.49 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 84-Ref.-321, del Distrito Catastral núm. 2/5, del municipio y provincia La Romana, y una Constancia anotada emitida por la Oficina de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en fecha 6 de octubre de 2011, en la cual se observa que Marina Chavón, S. A., es propietaria de 68,387.36 metros cuadrados, dentro del ámbito de la misma parcela antes indicada; b) que una copia de una instancia denominada litis sobre derechos registrados por Mensura Contratado y no pagados, abuso del derecho en violación a los trabajos contratados con la sociedad Mensura Global y autorizados por la sociedad Marina Chavón, S. A., Costasur Dominicana y compartes, la cual tenía anexo una copia de un documento titulado, “contrato trabajo de mensuras catastrales, deslinde, subdivisión Rivera del Rio y Constitución Condominio Marina Chavón, que a simple vista se observó que el mismo fue suscrito entre Mensura Global, S. A. y Marina Chavón, S. A., evidenciándose así, que Costasur Dominicana, S. A., no formaba parte del mismo; c) que Costasur Dominicana, S. A., tenía derechos inscritos diferentes a los de Marina Chavón, S. A., dentro de la Parcela núm. 84-Ref.-321, del Distrito Catastral núm. 2/5, del municipio y provincia La Romana, y que por otra parte, no se evidenciaba que Costasur Dominicana, S. A., haya contratado con Mensura Global, S. A., con respecto a la parcela en cuestión, y que en esas condiciones, llegaba el tribunal a la convicción, de que la inscripción de una litis sobre derechos registrados en perjuicio de la porción de terreno propiedad de la recurrente, constituía una turbación manifiestamente ilícita, que le impedía el uso y disfrute de un derecho constitucional, como era el derecho de propiedad, turbación que corresponde al Juez de los Referimientos determinar y hacer cesar, todo ello dentro del marco de las atribuciones que pone a su cargo el artículo 110 de la Ley núm. 834 de 1978”;

Considerando, que la regla derivada del artículo 109 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, es que el Juez de los Referimientos le está impedido decidir cualquier asunto que colida con una contestación seria, es decir, que su decisión no incide o toque los aspectos que en sí constituyen el objeto de la litis principal, pero esta limitación en modo implica, que el Juez de los Referimientos se abstenga de dar decisiones u ordenanzas con un

contenido de objetividad, como lo exige la función de todo juez en el estado constitucional; en ese orden, existen determinados casos o solicitudes provisionales que atendiendo a su naturaleza, proveer o rechazar la misma, implica un examen de los aspectos o contenidos de la acción o litis principal, es lo que otros denominan seriedad o sostenibilidad de la litis, pues aun en el ámbito del referimiento el juez debe, sobre todo, evaluar la utilidad o pertinencia de lo solicitado, lo que se logra sin prescindir en ocasiones de un examen de los elementos de la acción principal; en otras palabras, la limitación es que el juez no decida aspectos de la acción principal;

Considerando, por los motivos expuestos por el Tribunal a-quo, antes transcritos, se advierte, que el Juez de los Referimientos, actuó acorde a los poderes previstos en la normativa vigente, procurando evitar una turbación excesiva e ilícita en los derechos de la actual recurrida, Costasur Dominicana, S. A., por lo que se debe desestimar el medio planteado, y por ende, el presente recurso;

Considerando, que toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, de conformidad con el artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos; **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la compañía Mensura Global, S. A., contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, el 12 de junio de 2017, en relación a la Parcela núm. 84-Ref.-321, del Distrito Catastral núm. 2/5, del municipio y provincia La Romana, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior de la presente sentencia; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas y las distrae a favor del Dr. Brígido Ruíz, quien afirma haberlas avanzado 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 12 de septiembre de 2018, años 175° de la Independencia y 156° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario, 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.