

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, del 7 de junio de 2019.
Materia:	Tierras.
Recurrentes:	Grupo 4 + 4, S.R.L. y compartes.
Abogados:	Licdos. Jorge Luis Polanco Rodríguez, Bernardo Elías Almonte Checo, Carlos Alberto Polanco Rodríguez y Licda. Lorena Comprés Líster.
Recurridos:	Luis Emilio Noboa Fernández y compartes.
Abogado:	Lic. Joel Carlo Román.

## EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, competente para conocer las materias de *tierras, laboral, contencioso-administrativo y contencioso-tributario*, regularmente constituida por los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, presidente, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico, jueces miembros, asistidos de la secretaria de la Sala, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **20 de diciembre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

Apoderada del recurso de casación interpuesto por: a) Grupo 4 + 4, SRL., b) Espejo & Asociados, SRL., c) Promociones Cumberland, S. A. y d) José Rafael Espejo Crespo, contra la sentencia núm. 201900090, de fecha 7 de junio de 2019, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

### *I. Trámites del recurso*

1. El recurso de casación fue interpuesto mediante memorial depositado en fecha 2 de agosto de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por: a) Grupo 4 + 4, SRL., sociedad de responsabilidad limitada, constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC 102625591, b) Espejo & Asociados, SRL., sociedad de responsabilidad limitada, constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC 1-02-34063-3, c) Promociones Cumberland, SA., sociedad constituida y organizada de conformidad con las leyes de Panamá, RNC 1-30-41900-2; todas con domicilio social en la avenida 27 de Febrero esq. avenida Padre Ramón Dubert (antigua avenida Texas), centro comercial Los Jardines (actual Jardín Plaza), módulo 203, sector Los Jardines Metropolitanos, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, y por José Rafael Espejo Crespo, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0031550-0, quien actual por sí y como administrador de las empresas; las cuales tienen como abogados constituidos a los Lcdos. Jorge Luis Polanco Rodríguez, Lorena Comprés Líster, Bernardo Elías Almonte Checo y Carlos Alberto Polanco Rodríguez, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0105788-7, 054-0096481-2, 031-0244609-7 y 031-0526158-4, con domicilio profesional abierto en común en la calle Ponce núm. 3 esq. avenida República de Argentina, urbanización La Rosaleda, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la firma de abogados "Lic. Jorge Luis Polanco", ubicada en la calle José Amado Soler, edif.

Concordia, suite 310, ensanche Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

2. El emplazamiento del recurso a la parte recurrida Luis Emilio Noboa Fernández y Amelia Pérez Hernández de Noboa, sociedad comercial Ventis, SA., Amelia Alejandra Noboa Pérez, Cristina Alejandra Noboa Pérez y Alejandra Noboa Pérez, se realizó mediante acto núm. 680/2019, de fecha 19 de agosto de 2019, instrumentado por Edilio Antonio Vásquez B., alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia.

3. La defensa al recurso de casación fue presentada mediante memorial depositado en fecha 5 de septiembre de 2019, en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, por la parte recurrida Luis Emilio Noboa Fernández, Alejandra Amelia Pérez Hernández de Noboa, Amelia Alejandra Noboa Pérez, Cristina Alejandra Noboa Pérez y Estela Alejandra Noboa Pérez, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0097091-6, 031-0296609-4, 031-0459817-6, 031-0500028-9 y 031-0536376-0, domiciliados y residentes en la calle Cuatro núm. 32, residencial Las Palmeras, urbanización Las Carmelitas, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santo Domingo y la sociedad comercial Ventis, SRL., organizada conforme a las leyes de la República Dominicana, RNC 1-02-62250-7, representada por su gerente Luis Emilio Noboa Fernández; los cuales tiene como abogado constituido al Lcdo. Joel Carlo Román, dominicano, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0319769-9, con estudio profesional abierto la oficina de abogados "Carlo Román & Asociados", ubicada en la avenida 27 de Febrero esq. avenida Padre Ramón Dubert, Jardín Plaza, módulo 204, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago y domicilio *ad hoc* en la oficina de abogados "Figueroa, Güílamo & Asociados, ubicada en la avenida Abraham Lincoln núm. 456, plaza Lincoln, primer nivel, *suite* 20, Santo Domingo, Distrito Nacional.

4. Mediante dictamen de fecha 13 de noviembre de 2019, suscrito por la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República dictaminó el presente recurso, estableciendo que tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

5. La audiencia fue celebrada por esta Tercera Sala, en sus atribuciones de *tierras*, en fecha 4 de diciembre de 2019, integrada por los magistrados Manuel R. Herrera Carbuccioni, Anselmo A. Bello Ferreras y Rafael Vásquez Goico, asistidos de la secretaria y del ministerial, trámite que una vez concluido coloca el expediente en condiciones de ser decidido.

## *II. Antecedentes*

6. En ocasión de una demanda en referimiento en levantamiento de anotación preventiva, incoada por las sociedades Grupo 4 + 4, SRL., Espejo & Asociados, SRL., Promociones Cumberland, SA. y José Rafael Espejo Crespo, la Cuarta Sala de Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago, dictó la ordenanza núm. 201900023, de fecha 23 de enero de 2019, cuyo dispositivo dispone textualmente lo siguiente:

**PRIMERO:** *Declara Buena y valido en cuanto a la forma la demanda en Referimiento, relativa a los siguientes inmuebles: las Parcelas números 312561794651, 312561796515, 312561891318, 312561892372, 312561894237, 312561899866, 312561990513, 312561991487, 312561993452, 312561999902, 312562809283, 312562904127, 312562905190, 312562907075, del Municipio y Provincia de Santiago, promovida por los licenciados Jorge Luis Polanco Rodríguez, Lorena Comprés Lister y Bernardo Elías Almonte Checo, quienes actúan en nombre y representación de las sociedades GRUPO 4 + 4, S. R. L., ESPEJO & ASOCIADOS, S. R. L., PROMOCIONES CUMBERLAND. S. A. y del señor JOSÉ RAFAEL ESPEJO CRESPO, por haber sido interpuestas de acuerdo a las normas procesales vigentes. SEGUNDO:* *En cuanto al fondo RECHAZA, la demanda en Referimiento que solicita el levantamiento de la anotación preventiva de los inmuebles identificados como: Parcelas números 312561794651, 312561796515, 312561891318, 312561892372, 312561894237, 312561899866, 312561990513, 312561991487, 312561993452, 312561999902, 312562809283, 312562904127, 312562905190, 312562907075, del municipio y provincia de Santiago, promovida por los licenciados Jorge Luis Polanco Rodríguez, Lorena Comprés Lister y Bernardo Elías Almonte Checo, quienes actúan en nombre y representación de las sociedades GRUPO 4 + 4, S. R. L., ESPEJO & ASOCIADOS, s. R. L., PROMOCIONES CUMBERLAND, S. A. y del señor JOSÉ RAFAEL ESPEJO CRESPO, por los motivos esbozados en el cuerpo de la decisión. TERCERO:* *Condena al pago de las costas de este proceso a las*

sociedades GRUPO 4 + 4, S. R. L., ESPEJO & ASOCIADOS, s. R. L., PROMOCIONES CUMBERLAND, S. A. y del señor JOSÉ RAFAEL ESPEJO CRESPO, ordenando la distracción de las misma a favor y provecho de los licenciados JOEL CARLO ROMAN y LETICIA MARÍA OVALLES DE JESÚS, por haberlas avanzado en su totalidad. **CUARTO:** Ordena la notificación de esta ordenanza a través de acto de alguacil a todas las partes envueltas en la presente demanda (sic).

7. La referida ordenanza fue recurrida por las sociedades Grupo 4 + 4, SRL., Espejo & Asociados, SRL., Promociones Cumberland, SA. y José Rafael Espejo Crespo, mediante instancia depositada en fecha 22 de febrero de 2019, dictando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte la sentencia núm. 201900090, de fecha 7 de junio de 2019, objeto del presente recurso de casación y que textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** En cuanto al fondo, SE RECHAZA el Recurso de Apelación, interpuesto por: a) GRUPO 4 + 4, S. R. L., representado por el señor José Rafael Espejo Crespo; b) ESPEJO & ASOCIADOS, S. R. L.; representada en este acto por su Gerente el señor José Rafael Espejo Crespo; c) PROMOCIONES CUMBERLAND, S. A., debidamente representada por la sociedad comercial Espejo & Asociados, S. R. L., de generales indicadas, la cual a su vez está representada por el señor José Rafael Espejo Crespo y d) el señor JOSE RAFAEL ESPEJO CRESPO, en contra de la Ordenanza de Referimiento marcada con el No.201900023 de fecha veintitrés de enero del año dos mil diecinueve (23/01/2019), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, Cuarta Sala; que tiene por objeto los inmuebles siguientes: Parcelas números: 312561794651, 312561796515, 312561891318, 312561892372, 312561894237, 312561899866, 312561990513, 312561991487, 312561993452, 312561999902, 312562809283, 312562904127, 312562905190, 312562907075, del municipio y provincia de Santiago; en consecuencia: **SEGUNDO:** SE CONFIRMA la ordenanza No. 201900023 de fecha veintitrés (23) de enero de dos mil diecinueve (2019) emitida por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago, que rechazaba la demanda en referimiento que solicita el levantamiento de la anotación preventiva de los inmuebles identificados como: parcelas números: 312561794651, 312561796515, 312561891318, 31256189237, 3125618942307, 31256189986, 31256199051 312561991487, 312561993452, 31256199990, 31256280928, 312562904127, 312562905190, 312562907075, del municipio y provincia de Santiago; **CUARTO:** SE CONDENA a las sociedades comerciales: GRUPO 4+4, S.R.L., ESPEJO & ASOCIADOS, S.R.L., PROMOCIONES CUMBERLAND, S. A. y el señor JOSE RAFAEL ESPEJO CRESPO, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los infrascritos abogados, Licdos. Joel Carlo Román y Leticia María Ovalles de Jesús, abogados de la contraparte, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte (sic).

### III. Medios de casación

8. La parte recurrente invoca en sustento de su recurso de casación el siguiente medio: “**ÚNICO:** Violación a ley; a) Falta de aplicación de la ley y b) Falsa Aplicación de la ley” (sic).

### IV. Considerandos de la Tercera Sala, después de deliberar

## Juez ponente: Manuel Alexis Read Ortiz

9. En atención a la Constitución de la República, al artículo 9 de la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, que modificó la Ley núm. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, y el artículo 1 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008, esta Sala es competente para conocer del presente recurso de casación.

10. Para apuntalar el segundo aspecto de su único medio de casación, analizado en primer orden por la solución que se adoptará, la parte recurrente alega, en esencia, que el tribunal *a quo* incurrió en una incorrecta aplicación a la ley, al fundamentar su sentencia en el anterior artículo 135 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original, solo consignaba que para garantizar la tutela judicial efectiva, el juez apoderado debía ordenar al Registro de Títulos correspondiente la inscripción de una nota preventiva sobre los inmuebles en litigio, obviando el hecho de que la resolución núm. 01/2016, de fecha 8 de febrero de 2016, modificó el referido artículo y fue incluida la disposición que faculta al juez de jurisdicción original, en atribuciones de referimiento, a levantar las anotaciones, si lo estimare procedente; que el tribunal *a quo* razonó de manera

equivocada, al aplicar indebidamente una disposición legal que no era llamada a ser aplicada y al concluir que los poderes del juez de los referimientos se encontraban limitados ante la inscripción legal de un asiento de litis sobre derechos registrados, cuando el artículo 51 de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, permite al juez de los referimientos tomar toda las medidas cautelares necesarias para prevenir un daño que pudiera resultar irreversible, así como para evitar turbación manifiestamente ilícita o excesiva y, particularmente, para levantar levantamiento de notas preventivas de manera discrecional.

11. La valoración del aspecto del medio de casación requiere referirnos a las incidencias originadas en el proceso ante la jurisdicción de fondo, establecidas en la sentencia impugnada: a) que en virtud de la litis sobre derechos registrados, incoada por la sociedad comercial Ventis, SA., Luis Emilio Noboa Fernández, Amelia Alejandra Noboa Pérez, Cristina Alejandra Noboa Pérez, Estela Alejandra Noboa Pérez y Alejandra Amelia Pérez Hernández de Noboa, fue inscrita de la nota preventiva de la litis en el registro complementario correspondiente a las parcelas núms. 312561794651, 312561796515, 312561891318, 31256189237, 3125618942307, 31256189986, 31256199051 312561991487, 312561993452, 31256199990, 31256280928, 312562904127, 312562905190, 312562907075, municipio y provincia de Santiago, de conformidad con las disposiciones del artículo 135 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original; b) que la parte demandada original, las compañías Grupo 4 + 4, SRL., Espejo & Asociados, SRL., Promociones Cumberland, SA. y José Rafael Espejo Crespo, incoaron una demanda en referimiento en levantamiento de anotaciones preventivas, siendo rechazada mediante la ordenanza núm. 201900023, dictada en fecha 23 de enero de 2019, por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago; c) que no conforme con el fallo, los demandantes en referimiento interpusieron un recurso de apelación, siendo rechazado el recurso y confirmada la sentencia impugnada, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, mediante la sentencia núm. 201900090, de fecha 7 de junio de 2019; ahora impugnada mediante el presente recurso de casación.

12. Para fundamentar su decisión el tribunal *a quo* expuso los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“[...] Que es importante aclarar, que si bien la medida del levantamiento de inscripciones, entra dentro de la esfera de competencial del juez excepcional de los referimientos, que la provisionalidad es en principio, porque muchas veces la decisión con respecto a la medida dictada, es definitiva pero no tienen autoridad de cosa juzgada sobre la demanda principal, y que la modalidad de la urgencia no es necesaria a veces, o que se deducen de las circunstancias, sin embargo, en este caso específico, de lo antes dicho se deduce, que dicho pedimento colide con contestación seria, y es el hecho de que no es ilícita la inscripción de la litis en el Registro de Títulos, sino todo lo contrario, es completamente legal, por impero de la ley, ante lo cual, existe un impase y ninguna decisión tendente a su radiación, puede ser tomada por el juez de los referimientos (...) Que también justifica la parte recurrente este referimiento y levantamiento de las notas preventivas, en la situación de que ya la acreencia se encuentra debidamente garantizada, depositando el documento que lo demuestra; por igual exponen que los inmuebles no son propiedad de sus deudores (CUMBERLAND y JOSÉ ESPEJO), sino de un tercero (Grupo 4 + 4), con quien los NOBOA PÉREZ, no tienen relación alguna, aducen además que tampoco tienen los Noboa Pérez, derechos registrados sobre los inmuebles en litis; todos argumentos que no inciden para que la medida del levantamiento pueda ser acogida, en resumen por lo mismo, en nuestro ordenamiento jurídico, no existe justificación que lo permita, si se introdujo una litis sobre derechos registrados, debe publicitarse esta en los inmuebles que constituyen su objetivo, no es necesaria otra condición para que proceda la inscripción cautelar, de aviso o anotación de litis, esto basta, sin necesidad de acreditarse o supeditarse a más nada, ni proceder su radiación por causa alguna que no sea la dispuesta por el artículo 136 del mismo Reglamento de los Tribunales [...]” (sic).

13. La sentencia impugnada pone de relieve que para rechazar el recurso de apelación y confirmar el rechazo del levantamiento de anotaciones preventivas, el tribunal *a quo* concluyó que se trataba de una inscripción hecha en base a la ley y que el ámbito de competencia del juez de los referimientos no le permitía emitir una decisión disponiendo la radiación solicitada; que la sola existencia de la litis justificaba la anotación, la cual solo puede ser levantada cuando finalizara el proceso, conforme lo establece el artículo 136 del reglamento de los tribunales inmobiliarios.

14. Para la mejor inteligencia de la solución que se dará al recurso de casación que nos ocupa, es útil establecer que la llamada *contestación seria* o como dice el párrafo II del artículo 50 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, es todo aquello que solo el juzgador de fondo puede decidir; que ciertamente, es para el juez de referimiento una actuación vitanda entregarse al análisis, ponderación y toma de partido sobre aspectos medulares del fondo del proceso, por cuanto su campo de operación se circunscribe a la adopción de medidas puramente provisionales.

15. El tribunal *a quo*, como tribunal de alzada en funciones de referimiento, no podía rechazar el recurso de apelación sobre la base de la licitud de la inscripción de la litis en el Registro de Títulos; más aun, al calificar de "completamente legal" dicha anotación preventiva, invadió la esfera del fondo del proceso principal, que es el llamado a establecer la licitud o ilicitud de dicha actuación. Lo que se imponía, al margen de que procediera o no, era que el tribunal *a quo* determinara la viabilidad de la medida solicitada, si era compatible con la modalidad del referimiento, sin necesidad de referirse a aspectos de fondo.

16. En ese sentido, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia que la responsabilidad principal del juez de los referimientos, una vez es apoderado de una situación, debe comprobar si se encuentran presentes ciertas condiciones, tales como, la urgencia, la ausencia de contestación seria, la existencia de un diferendo o de una turbación manifiestamente ilícita y un daño inminente; que en este caso, la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal *a quo* se limitó a establecer que se trataba de una inscripción hecha de conformidad con el artículo 135 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción, y no se evidencia que haya sido analizado si se encontraban presentes los elementos requeridos por la ley para la admisibilidad de la demanda en referimiento y tampoco se verifica que se haya ponderado si el primer juez hizo una correcta interpretación de los hechos y del derecho.

17. Todo lo antes expuesto revela, que el tribunal *a quo* al rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia impugnada estableciendo, de manera categórica, la legalidad de inscripción sin tomar en cuenta los aspectos antes descritos, incurrió en falta de aplicación a la ley, específicamente, del artículo 135 del aludido reglamento y, en consecuencia, procede acoger el aspecto del medio de casación propuesto, sin necesidad de examinar los demás aspectos planteados.

18. Al tenor de las disposiciones del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces, tal y como ocurre en el presente caso, las costas pueden ser compensadas.

#### *V. Decisión*

La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, de conformidad con la Constitución de la República, la norma legal aplicada al caso, la doctrina jurisprudencial observada y con base en los motivos expuestos, dicta por autoridad y mandato de la ley la siguiente decisión:

### **FALLA**

**PRIMERO:** CASA la sentencia núm. 201900090, de fecha 7 de junio de 2019, dictada por la Primera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, en las mismas atribuciones.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Manuel R. Herrera Carbuccia, Moisés A. Ferrer Landrón, Anselmo Alejandro Bello F. y Rafael Vásquez Goico. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.