
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 27 de noviembre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: José Quiroz Muñoz.

Abogado: Dr. Luis J. Toribio F.

Recurridos: Moisés Paredes y Reynaldo Taveras.

Abogados: Licdos. Dence Francisco Méndez González y Alfonso Moreno Federico.

Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por el señor José Quiroz Muñoz, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 071-0014551-0, domiciliado y residente en la calle Principal núm. s/n, sector Habitad-Primero, municipio del Factor, provincia María Trinidad Sánchez, quien tiene como abogado constituido y apoderado al Dr. Luis J. Toribio F. titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0823140-8, con estudio profesional abierto en la avenida Independencia núm. 202 altos, condominio Santa Ana, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, los señores Moisés Paredes y Reynaldo Taveras, dominicanos, mayores de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1559612-4, domiciliada y residente en la calle José Francisco Peña Gómez núm. 2, sector el Cristal, Sabana Perdida, municipio Santo Domingo Norte, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. Dence Francisco Méndez González y Alfonso Moreno Federico titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0928024-8 y 016-0007634-1, con estudio profesional abierto en la calle Fernández de Navarrete esquina Santa Luisa de Marillac, edif. 3, suite 1, sector los Mina, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 202/12, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, en fecha el 27 de noviembre de 2012, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: Declara el recurso de apelación interpuesto por JOSÉ QUIROZ MUÑOZ, bueno y válido, en cuanto a la forma, por ser hecho de conformidad con la ley procesal de la materia; **SEGUNDO:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte recurrida por falta de comparecer no obstante estar legalmente emplazado; **TERCERO:** La Corte actuando por autoridad propia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida marcada con el No. 00035-2012, de fecha 23 del mes de enero del año 2012, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo de María Trinidad Sánchez y en consecuencia; **CUARTO:** Comisiona al ministerial RAMÓN ANTONIO CONDE CABRERA de Estrados de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, para

la notificación de la presente sentencia; **QUINTO:** Condena a la parte recurrida, al pago de las costas del procedimiento sin distracción.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

(A) En el expediente constan los documentos siguientes: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 5 de julio de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** la resolución núm. 114-2014 de fecha 15 de enero de 2014, dictada por esta Sala pronunciando el defecto de la parte recurrida y; **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 13 de marzo de 2014, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta Sala, en fecha 14 de enero de 2015, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia solo compareció el abogado de la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El Mag. Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente José Quiroz Muñoz y como recurridos los señores Moisés Paredes y Reynaldo Taveras. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** que el señor Moisés Paredes suscribió un contrato de obtención de beneficio por cuidado de propiedad (plantaciones) con José Quiroz Muñoz según consta en el contrato bajo firma privada de fecha 10 de febrero de 2010; **b)** que en el referido convenio las partes acordaron que el mismo tendría una duración de 3 años a partir de su suscripción, que el propietario, Moisés Paredes, se reservaba el derecho de vender el indicado inmueble y que el usufructuario, José Quiroz Muñoz, tendría como beneficio el producto de la venta de los frutos cosechados, los cuales estarían bajo el cuidado y mantenimiento de este último mientras estuviera vigente el citado contrato y; **c)** que tres meses después de las partes haber suscrito la aludida convención, el señor Moisés Paredes vendió la porción de terreno antes mencionada a Reynaldo Taveras, quien supuestamente desalojó a José Quiroz Muñoz de dicho bien inmueble.

Igualmente se retiene del fallo criticado lo siguiente: **a)** que a consecuencia de los hechos indicados en el párrafo anterior, el señor José Quiroz Muñoz interpuso una demanda en reparación por daños y perjuicios en contra de Moisés Paredes y Reynaldo Taveras, acción que fue rechazada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, mediante la sentencia civil núm. 00035/2012 de fecha 23 de enero de 2012 y; **b)** que la parte demandante recurrió dicha decisión en apelación, recurso que fue rechazado por la corte *a quo*, confirmando en todas sus partes el fallo apelado en virtud de la sentencia civil núm. 202-12 de fecha 27 de noviembre de 2012, impugnada ahora en casación.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: “que el contrato suscrito entre las partes, contiene en la cláusula sexta una reserva de venta a favor del recurrido en su condición de propietario del inmueble; que en la especie el tribunal pudo verificar que no existe incumplimiento de la obligación, ya que el recurrido se reservó la facultad de la venta del inmueble antes de la llegada del término del contrato, lo que evidencia que no incumplió con lo estipulado en el contrato; que en cuanto a la responsabilidad que se pretende retener contra el señor Reynaldo Taveras, el recurrente no ha aportado ningún tipo de prueba que lo vincule con el contrato suscrito entre él y la parte recurrida. Su actuación se limitó a adquirir la propiedad mediante compra, lo que no constituye una acción que le pueda comprometer”.

Sobre los vicios denunciados, es menester indicar, que si bien la parte recurrente enumera 17 medios de casación que invoca contra la sentencia impugnada, sin embargo, no los encabeza con los epígrafes usuales con los cuales se denominan las violaciones que se atribuyen al referido fallo, no constituyendo esto un obstáculo para que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de

Casación, pueda ponderar dichas violaciones, puesto que se advierte se encuentran desarrolladas en el memorial de casación.

En ese orden, el señor José Quiroz Muñoz en el desarrollo de su segundo y décimo medios de casación, así como en un punto del décimo segundo medio, reunidos para su examen y tratados en primer orden por la solución que se dará al caso, alega, en esencia, que la corte *a quo* incurrió en violación de los artículos 621 y 1748 del Código Civil y en desnaturalización de los hechos de la causa, al no tomar en consideración los referidos textos legales que establecen claramente que el usufructuario conserva el derecho sobre la cosa usufrutuada, no obstante esta haya sido objeto de venta y que todo comprador que pretenda hacer uso de su derecho de expulsar al inquilino en caso de venta está en la obligación de avisarle de su intención conforme los plazos para el desahucio, salvo que se trate de un arrendamiento de bienes rurales para lo cual el aludido artículo 1748, dispone que el aviso debe darse con un año de anticipación.

Por otra parte, es preciso señalar, que mediante resolución. núm. 114-2014 de fecha 15 de enero de 2014, esta Suprema Corte de Justicia declaró el defecto de la parte recurrida, Moisés Paredes y Reynaldo Taveras, motivo por el cual no constarán sus medios de defensa en la presente decisión.

Previo a dar respuesta a los vicios denunciados, también cabe resaltar, que ante esta jurisdicción de casación reposa depositado el acto contentivo del recurso de apelación marcado con el núm. 0176/2012 de fecha 14 de mayo de 2012, interpuesto por el actual recurrente, de cuyo contenido se advierte que los alegatos denunciados por ante la alzada son similares a los denunciados por este último en su memorial de casación, por lo tanto, aunque en la sentencia impugnada no se hacen constar de manera íntegra los argumentos del recurrente que sirvieron de soporte a su recurso de apelación, esta Primera Sala valorará los aludidos alegatos, puesto que de lo antes indicado resulta evidente que no se tratan de medios nuevos en casación.

En cuanto a los agravios invocados, del estudio de la decisión criticada se evidencia que ante la corte *a quo* fue aportado tanto el contrato de obtención de beneficio por cuidado de propiedad suscrito entre las partes en fecha 10 de febrero de 2010, así como el acto núm. 170-2010 de fecha 4 de agosto de 2010, del ministerial José Antonio Gómez Fría de Estrados del Juzgado de Paz del municipio El Factor, provincia María Trinidad Sánchez, contentivo de acta de comprobación, el cual se encuentra depositado en esta Corte de Casación y en cuyo contenido se describe lo siguiente: “por lo que inferimos, el señor Reynaldo Taveras, nuevo adquirente en la totalidad, incluyendo la parte ocupada por el requiriente expulsado, sin cumplirse las disposiciones legales pertinentes, a favor del requeriente (...)”.

Asimismo, sobre los puntos que se analizan, cabe resaltar, que ha sido criterio constante de esta Sala, el cual se reitera en la presente decisión, que: “cuando se adquiere una propiedad, al nuevo propietario le son transferidos todos los derechos y obligaciones que tenía o había adquirido el antiguo propietario, esto incluye, si existía, contrato de inquilinato verbal o escrito; (...) el contrato de arrendamiento no termina con la venta del inmueble alquilado, sino que, aquel subsiste quedando el nuevo propietario subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador”.

En ese sentido, del examen de la sentencia criticada no se evidencia que la alzada haya hecho referencia alguna, en primer lugar, a si la convención pactada entre las partes subsistía o no, a pesar de producirse la venta de que se trata, en segundo lugar, si el recurrente en su calidad de usufructuario continuaría o no usufrutuando las cosechas de conformidad con la disposición del artículo 621 del Código Civil y, en tercer lugar, si el nuevo propietario del inmueble en cuestión le otorgó el plazo relativo al desahucio conforme lo dispone el artículo 1748 del Código Civil, el cual establece que: “El comprador que quisiere usar del derecho reservado en el contrato, de expulsar al inquilino en caso de venta, está obligado a avisar al mismo con la anticipación que la ley determina para el desahucio. Debe también avisar al arrendatario de bienes rurales con un año de anticipación a lo menos”, situaciones que resultaban relevantes en la especie, puesto que al tenor del indicado texto normativo no era suficiente el hecho de que el propietario originario, Moisés Peralta, se haya reservado el derecho a vender la porción de terreno

objeto de la convención suscrita con el actual recurrente para que el nuevo propietario de dicho inmueble pudiera desalojarlo sin previamente otorgarle el plazo dispuesto en la aludida norma.

Además, de lo precedentemente expuesto se advierte que la corte *a quo* no valoró con el debido rigor procesal ni les otorgó el verdadero sentido y alcance a los documentos en cuestión, así como tampoco realizó una correcta aplicación e interpretación del derecho, por lo que ciertamente incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos, el cual supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se le ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza, incurriendo además en violación a los referidos artículos 621 y 1748 del Código Civil, como aduce la parte recurrente, motivo por el cual procede casar con envío la decisión impugnada conforme lo dispone el artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, sin necesidad de hacer mérito con relación a los demás medios denunciados en el memorial de casación.

Cuando la sentencia es casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación; en tal virtud, procede compensar las costas del procedimiento, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo del presente fallo.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, modificada por la Ley núm. 156-97; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53 y artículos 621 y 1748 del Código Civil.

FALLA:

ÚNICO: CASA la sentencia civil núm. 202-12, de fecha 27 de noviembre de 2012, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, en las mismas atribuciones.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Napoleón Estévez Lavandier. 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.