

---

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 12 de octubre de 2009.

Materia: Civil.

Recurrente: Hightek International, S. A.

Abogado: Dr. Víctor Manuel Céspedes Martínez.

Recurrido: Hugo Jean Francois.

Abogados: Licdos. Julio Manuel Alejo Javier y Rubel Mateo Gómez.

*Juez ponente: Justiniano Montero Montero.*

*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 R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **18 de marzo 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 Hightek International, S. A., entidad comercial organizada de acuerdo con las leyes dominicanas, representada por su presidenta, Fátima del Carmen Ureña Rodríguez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0074868-9, de domiciliodesconocido, debidamente representada por el Dr. Víctor Manuel Céspedes Martínez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0292784-5, con estudio profesional abierto en la avenida Lope de Vega núm. 55, local 1-2-B del Centro Comercial Robles, ensanche Naco, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Hugo Jean Francois, de generales que no constan; quien tiene como abogados apoderados especiales a los Licdos. Julio Manuel Alejo Javier y Rubel Mateo Gómez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0003271-3 y 001-0006353-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Mella núm. 11-B, sector Santa Bárbara, Zona Colonial, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 1143, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional en fecha 12 de octubre de 2009, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el presente Recurso de Apelación incoado en contra de la Sentencia No. 068-08-00206, de fecha 28 de Mayo de 2008, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, promovido por la entidad HIGHTEK INTERNATIONAL, S. A., de generales que constan, en ocasión de una demanda en Reintegrandá, intentada en contra del señor HUGO JEAN FRANCOIS, de generales que constan, por haber sido tramitado conforme al derecho; SEGUNDO: En cuanto al fondo del referido recurso ordinario, ACOGE parcialmente el mismo y, en consecuencia, REVOCA la Sentencia No. 068-08-00206, de fecha 28 de Mayo de 2008, dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, que declaraba inadmisibile la demanda en reintegrandá en cuestión, por falta de calidad del demandante, hoy recurrente; TERCERO: en cuanto al fondo de la referida acción en Reintegrandá, RECHAZA la misma, por las razones esgrimidas en el cuerpo de la presente decisión; CUARTO: CONDENA a la entidad HIGHTEK INTERNATIONAL, S. A., al pago de las

costas del procedimiento, ordenando su distracción en beneficio de los LICDOS. JULIO MANUEL ALEJO y RUBEL MATEO GÓMEZ, quienes hicieron la afirmación correspondiente.

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

En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 11 de diciembre de 2009, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 22 de diciembre de 2009, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 19 de febrero de 2010, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala en fecha 7 de julio de 2014 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 ninguna de las partes compareció, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

que en ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia.

LA PRIMERA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Highteck International, S. A., y como parte recurrida Hugo Jean Francois. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que el litigio tuvo su origen en ocasión de una demanda en reintegranda, interpuesta por Hightek International, S. A. en contra de Hugo Jean Francois, la cual fue declarada inadmisibles por el tribunal de primer grado; b) que la indicada sentencia fue recurrida en apelación por la demandante, recurso que fue acogido, procediendo la corte *a quaa* rechazar la demanda, mediante la sentencia objeto del recurso de casación de que se trata.

La parte recurrida en su memorial de defensa plantea un medio de inadmisión, que procede analizar con antelación al examen del memorial de casación, por constituir un medio para eludir todo debate sobre el fondo y atendiendo a un correcto orden procesal. En ese sentido, solicita que se declare inadmisibles el presente recurso por carecer del desarrollo de los medios legales en que pretende sustentarse, pues alude que la recurrente solo se limita a realizar un relato fáctico, violando lo previsto en el artículo 5 de la Ley 3726, sobre Procedimiento de Casación.

En relación a lo alegado, ha sido juzgado que “el memorial de casación debe enunciar y exponer los medios en que se funda el recurso, e indicar los textos legales alegadamente violados por la sentencia impugnada, o contener dicho escrito alguna expresión que permita determinar la regla o el principio jurídico que haya sido violado”.

El estudio del memorial de casación que nos ocupa pone de manifiesto que, contrario a lo sostenido por el recurrido, es posible advertir los agravios que la recurrente considera incurrió la corte *a qua*, pues denuncia que desnaturalizó los hechos y que no tomó en consideración los alegatos planteados. En consecuencia, se colige que dicho memorial contiene las precisiones que permiten determinar las reglas o principios jurídicos que se aducen han sido violados, de lo que se evidencia que ha cumplido con el voto de la ley, por lo que procede rechazar el medio de inadmisión promovido por la parte recurrida y examinar el recurso de casación.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca como único medio la desnaturalización, errónea interpretación de los hechos de la causa y del derecho, motivos incoherentes y contradictorios, así como la falta de base legal.

La parte recurrida plantea subsidiariamente que sea rechazado el recurso de casación y por tanto en defensa de la sentencia impugnada sostiene que en ella no están presentes los agravios y violaciones denunciadas por la parte recurrente, ya que contiene una precisa, correcta y adecuada motivación y una valoración de los medios de pruebas, lo que evidencia que el derecho ha sido bien aplicado.

En el desarrollo de su medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que la corte de apelación incurrió en desnaturalización de los hechos al avocar y rechazar la demanda sustentándose en que el procedimiento de desalojo, aunque se interpuso en contra del señor Juan Ramón Cruz Romero, en realidad iba dirigido contra la hoy recurrente, porque a su juicio cuando este señor firmó el contrato de alquiler contrajo obligaciones a nombre de la entidad y no a título personal. Evidenciándose que la corte no tomó en cuenta los alegatos plasmados en el recurso de apelación en el sentido de que existen dos contratos de alquiler, uno a nombre de la empresa y otro a nombre del señor Juan Ramón Cruz Romero. Además, desnaturalizó los hechos al justificar su fallo en la supuesta falta de pago, la cual acreditó mediante la certificación de no pago expedida por la Sección de Alquileres del Banco Agrícola, donde consta que quien ha faltado al pago es el señor Juan Ramón Cruz Romero, no la empresa recurrente.

El juzgado de primera instancia, actuando como tribunal de alzada, para rechazar la demanda se sustentó en los motivos siguientes:

“según el contrato de inquilinato suscrito en fecha 15 de Diciembre de 2003, el señor Juan Ramón Cruz Romero, suscribió el mismo, a nombre de la compañía Highteck International, S. A., con el señor Hugo Jean-Francois; razón por lo cual jurídicamente se acredita que todo el proceso de desalojo llevado a cabo por el hoy recurrido fue instrumentado en virtud de que el señor Juan Ramón Cruz Romero, ostentaba para entonces localidad de representante de la compañía, hoy recurrente, y como tal suscribió obligaciones a nombre de dicha entidad, no personal. [...] el tribunal estudia que del núcleo de la tesis del recurrente destaca la idea de que ella no puede ser desalojada de un inmueble respecto del cual ha cumplido con su obligación de pago periódicamente; sin embargo, tales aseveraciones no fueron corroboradas por ningún medio probante, como serían recibos de pago, etc. Al contrario, sí consta en las documentaciones valoradas por el juez que dispuso la resiliación del contrato de marras, una falta de pago acreditada mediante el correspondiente certificado de no pago expedido por el Banco Agrícola de la República Dominicana, S. A. [...]”.

Del estudio de la decisión impugnada se advierte que el tribunal de alzada constató que el proceso de desalojo se llevó a cabo en contra de Juan Ramón Cruz Romero, en su calidad de representante de la razón social Hightek International, S. A. Asimismo, acreditó que dicha actuación ejecutoria se produjo en virtud de una sentencia dictada a propósito de una demanda en rescisión de contrato, cobro de alquileres y desalojo; y, ante la carencia probatoria para demostrar el pago, consideró procedente rechazar la demanda.

Conviene destacar que ha sido juzgado que la acción posesoria en reintegranda, como la interpuesta originalmente por la actual recurrente, es aquella que puede emprender el poseedor o simple detentador de un derecho real inmobiliario, de una propiedad o servidumbre, cuando ha sido despojado con violencia o por vía de hecho, para recuperar la posesión o la detentación. En ese orden, la jurisprudencia dominicana sustenta como condiciones para su ejercicio, primero, que esa acción judicial sea intentada por los poseedores propiamente dichos, y también por los arrendatarios o locatarios, que son simples detentadores, y, en segundo término, que el hecho de la desposesión se haya producido con violencia o por vías de hecho capaces de perturbar la paz pública y crear así la necesidad imperiosa para el poseedor o detentador de ejercer su legítimo derecho de defensa.

Conviene destacar que si bien la acción reintegranda tiende a preservar la vocación de los poseedores y detentadores inmobiliarios a optar, eventualmente, por el derecho de propiedad de los predios ocupados por ellos, lo que elimina en principio la posibilidad de que dicha acción pueda operar en inmuebles registrados catastralmente, puesto que el derecho de posesión no da vocación a pretender reintegración o realojamiento, tampoco a la aplicación a favor del detentador de las reglas de prescripción adquisitiva. No obstante, en la especie no ha sido objeto de controversia ni debate entre los litigantes, como se desprende del expediente de la causa y de la propia sentencia impugnada, el estatus legal o jurídico del inmueble en cuestión, limitándose el diferendo judicial de que se trata a debatir la regularidad o no de la reintegranda ejercida en el caso por la hoy recurrente, en procura de recuperar la detentación

de que disfrutaba.

Con relación a las alegadas violaciones, el examen del fallo impugnado revela que, contrario a lo sostenido por la recurrente, su justificación puntual consistió en que la falta de pago fue debidamente acreditada por el juez que en su momento ordenó la resiliación y que no fue demostrado una circunstancia contraria por la recurrente, por lo que resultaba forzoso el rechazo de la demanda en reintegranda. No obstante, es criterio de esta Primera Sala que la valoración de la prueba es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces del fondo cuya censura escapa al control de la casación siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización, lo cual no ha ocurrido en la especie, puesto que del estudio de la sentencia impugnada se manifiesta que el tribunal de segundo grado comprobó, en el ejercicio de su soberana apreciación, que el contrato de alquiler había sido suscrito por el señor Juan Ramón Cruz Romero, en su calidad de representante de la compañía Hightek International, S. A. y en esas atenciones produjo el fallo.

En otro orden, de conformidad con lo expuesto, en ocasión a una demanda en reintegranda los aspectos a evaluar son la calidad de la parte demandante y la existencia de violencia o vías de hecho en la desposesión del inmueble, por tanto, no es posible valorar la legalidad de una sentencia en virtud de la cual se procedió a un desalojo, pues al efecto las partes deben agenciarse de la vía recursoria de lugar. En la especie, si bien la corte de apelación ponderó que no había sido demostrado el cumplimiento en el pago por parte de la recurrente, acreditó que el desalojo en cuestión se produjo en ocasión de una decisión judicial, por lo que si bien hubo ejercicio de vía de hecho, como lo supone todo desalojo forzoso, se estaba en presencia de una actuación legítima puesto que actuaba según el mandato de una orden judicial, por tanto dicha decisión no adolece de vicio alguno de legalidad que la haga anulable.

Finalmente, se constata que la decisión impugnada contiene una motivación suficiente que permite a esta Primera Sala, actuando como Corte de Casación, valorar la correcta aplicación de la ley, tal como ocurrió en el presente caso. En consecuencia, no se advierte la existencia de los vicios denunciados, por lo que procede rechazar el medio examinado y con ello el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65, numeral 1 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, y 131 del Código de Procedimiento Civil, procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido los litigantes, respectivamente, en algunos puntos de sus conclusiones.

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, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008:

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Hightek International, S. A. contra la sentencia civil núm. 1143, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional en fecha 12 de octubre de 2009, por los motivos antes expuestos.

**SEGUNDO:** COMPENSA las costas procesales entre las partes.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz-Justiniano Montero Montero-Samuel Arias Arzeno-Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.