
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 17 de noviembre de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Felipe Junior Medina Cuevas.

Abogado: Lic. Luis E. Herrera Álvarez.

Recurrido: Héctor Manuel González Villalona.

Abogados: Licdos. Simeón Geraldo Santa y Pascual Ernesto Pérez y Pérez.

Juez Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero., César José García Lucas, secretario general de la

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 **24 de febrero de 2021**, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Felipe Junior Medina Cuevas, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0015866-4, domiciliado y residente en la calle Capotillo núm. 37, esquina calle Duvergé de la ciudad de Baní, quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Luis E. Herrera Álvarez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0018649-1, con estudio profesional abierto en la calle Libertad núm. 43, segundo nivel, apartamento núm. 4, sector Guzmán de la ciudad de Baní y domicilio ad hoc en la avenida Sarasota núm. 121, edificio Adelle II, apartamento D-1 de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Héctor Manuel González Villalona, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0072447-3, domiciliado y residente en los Estados Unidos de América, quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Simeón Geraldo Santa y Pascual Ernesto Pérez y Pérez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 010-0034842-3 y 003-0056439-0, con estudio profesional abierto en la calle Duvergé núm. 13, casi esquina Máximo Gómez, primera planta, centro de la ciudad de Baní, provincia Peravia.

Contra la sentencia civil núm. 296-2015, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal en fecha 17 de noviembre de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: Declara regular y válidos, en su aspecto formal, los recursos de apelación incoados por Felipe Junior Medina y Héctor Manuel González Villalona, contra la sentencia civil No. 148 de fecha 14 de abril 2015, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, por haber sido hechos de conformidad con procedimiento de ley; Segundo: En cuanto al fondo, rechaza ambos recursos, en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia recurrida, por las razones precedentemente indicadas; Tercero: Compensa, pura y simplemente, las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en algunas de sus pretensiones.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 23 de diciembre de 2015, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 27 de enero de 2016, donde las partes recurridas invocan sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 19 de septiembre de 2019, 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 10 de enero de 2020 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 comparecieron ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) En ocasión del conocimiento de este recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación de la misma.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Felipe Junior Medina Cuevas, y como parte recurrida Héctor Manuel González Villalona. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** que Héctor Manuel González Villalona adquirió por compra el inmueble que Felipe Junior Medina ocupaba en calidad de inquilino; **b)** que Héctor Manuel González Villalona demandó a Felipe Junior Medina Cuevas en resciliación de contrato de alquiler y desalojo, demanda que fue acogida por el tribunal de primera instancia; **c)** que la indicada sentencia fue recurrida en apelación de manera principal por Felipe Junior Medina Cuevas, y de manera parcial por Héctor Manuel González Villalona, recursos que fueron rechazados por la corte *a qua* y en consecuencia confirmó la decisión dictada por la jurisdicción de primer grado; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** violación de la ley, del derecho de defensa y del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; **segundo:** falta de base legal.

En el desarrollo de su primer medio de casación la parte recurrente alega que la jurisdicción de alzada violó el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y el derecho de defensa del recurrente, pues no apreció el hecho de que no se trataba de un error en cuanto a la existencia de varios recursos de apelación y que el sobreseimiento fue solicitado en base a la existencia de una demanda principal en nulidad del acto contentivo del recurso de apelación interpuesto por Héctor Manuel González Villalona, situación de la que no se percató por no haber tomado en cuenta los documentos depositados por el recurrente, específicamente el acto núm. 484-2015 de fecha 19 de mayo de 2015, del ministerial Yunior Michel Reynoso, depositado bajo inventario en tiempo hábil.

La parte recurrida solicita que sea rechazado el recurso de casación y en defensa de la sentencia impugnada sostiene que, la corte de apelación detalló y valoró todos los medios de prueba que fueron sometidos a su valoración.

De la lectura de la sentencia impugnada se desprende que la corte de apelación se refirió sobre la solicitud de sobreseimiento, en el contexto siguiente:

“Que en audiencia de fecha 27 de agosto 2015, la parte intimante solicitó “el sobreseimiento de la presente audiencia hasta tanto esta corte conozca y falle la demanda principal en nulidad de acto contentivo del recurso de apelación interpuesto por el señor Héctor González Villalona (...)”; que independientemente de la solicitud de sobreseimiento arriba planteada, en la especie lo que se ha producido, de hecho, ha sido que ambas partes apelaron el mismo día, el mismo mes y el mismo año, con ministeriales diferentes y ninguno hizo constar la hora exacta en que estaba notificando, lo que ha inducido a error al abogado que ha solicitado el sobreseimiento sin demostrar que otro tribunal de igual

grado o superior, está apoderado de una instancia que pudiera determinar o influir en la decisión que ahora se tomará en la presente instancia; razón por la que procede rechazar dicha solicitud, valiendo dispositivo el presente considerando”.

Del análisis de las motivaciones precedentemente expuestas, se infiere que ante la corte *a qua* fue planteada una solicitud de sobreseimiento hasta tanto dicha jurisdicción conociera de la demanda en nulidad contra el acto contentivo del recurso de apelación, interpuesto por Héctor Manuel González Villalona, pedimento que fue rechazado por no haber demostrado la parte solicitante la existencia de alguna cuestión prejudicial pendiente ante otro tribunal que pudiese influir en la decisión a tomar en dicha instancia, señalando además dicha jurisdicción que fue apoderada simultáneamente de ambos recursos de apelación, sin poder determinar cuál se había interpuesto en primer término.

Conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los motivos en los que el tribunal basa su decisión; entendiéndose por motivación aquella argumentación en la que el tribunal expresa de manera clara las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; con la finalidad de que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma razonada.

Ha sido juzgado por esta Sala que el sobreseimiento procede cuando existe una cuestión prejudicial, es decir, cuando un punto de derecho debe ser juzgado por otra jurisdicción distinta a la que conoce el asunto principal, de manera tal que la solución que se le dé a dicho punto de derecho influya necesariamente en la solución de la cuestión principal. Siendo necesario resaltar que para evaluar dicha incidencia es preciso tomar en cuenta la naturaleza y efecto de las demandas, puesto que existen dos tipos de sobreseimiento, el obligatorio, que debe ordenarse cuando así lo dispone la ley y el facultativo, en el cual los jueces –en el ejercicio de su facultad de apreciación– lo ordenan, incluso de oficio, para una buena administración de justicia y especialmente para evitar contradicción de decisiones.

Si bien el recurrente alega que en caso de haberse valorado el acto núm. 484-2015 de fecha 19 de mayo de 2015, del ministerial Michel Reynoso, la corte *a qua* se hubiese percatado de la existencia cuestión prejudicial, es preciso indicar que la alzada señaló dicho acto como uno de los documentos vistos que reposaba en el expediente a su cargo, sin embargo, la sola presentación de la existencia de una acción judicial no constituye, por sí misma, una cuestión prejudicial puesto que la parte solicitante debe probar que de la suerte de dicho proceso se podrían deducir consecuencias determinantes que ocasionalmente pudiesen incidir en el litigio que se pretende sobreseer.

En ese mismo tenor, se advierte que para las demandas como la de la especie opera el sobreseimiento facultativo, es decir, el que descansa en el criterio soberano de los jueces de fondo, quienes pueden ordenarlo siempre que lo estimen necesario y conveniente para el esclarecimiento de la causa, lo que no ocurrió en el caso que nos ocupa al considerar la jurisdicción *a qua* que no se constataba la existencia de un asunto prejudicial pendiente ante otro tribunal que pudiese incidir en el proceso en cuestión, motivo en virtud del cual lo antes expuesto resulta suficiente y pertinente para resolver el punto controvertido, sin que se evidenciaran las transgresiones invocadas por el recurrente, por lo que procede desestimar el medio examinado.

En el desarrollo de su segundo medio de casación la parte recurrente alega que la corte de apelación incurrió en falta de base legal, ya que no expresó ni enumeró los documentos depositados por el recurrente, de lo que se evidencia que no realizó una completa exposición de los hechos y documentos de la causa, lo que hace imposible determinar si, en la especie, la ley ha sido bien o mal aplicada.

La sentencia impugnada se fundamenta en las siguientes consideraciones:

“Que el razonamiento anterior, a juicio de esta Corte, carece de fundamento y por tanto de validez, ya que el inquilino reconoce que “contrató con la antigua propietaria”, pero que cuando esta última vendió el inmueble, el comprador lo recibió con todos los accesorios que se derivaban del mismo, como es el contrato de alquiler o arrendamiento del inmueble vendido; que el nuevo adquirente del local comercial,

para ejercer su acción, solamente estaba ejerciendo el derecho que había adquirido de manos de la propietaria anterior, es decir, subrogándose en el derecho que aquella tenía y que ahora corresponde al nuevo adquirente. Que la interpretación que el tribunal *a-quo* hizo del contrato de inquilinato, es correcta en derecho y no cae en el vicio de desnaturalización de los hechos que alega el inquilino recurrente”.

En cuanto a la alegada falta de base legal, ha sido juzgado que este vicio se configura cuando existe una insuficiencia de motivación tal que no permite a la Corte de Casación verificar que los jueces del fondo han hecho una aplicación correcta de la regla de derecho.

Con relación a la enunciación de los documentos en las sentencias, conviene señalar que no es necesario que los jueces enumeren en sus decisiones los documentos depositados por las partes debido a que estos no están en la obligación de valorar extensamente todos los documentos aportados, sino solo aquellos que resulten relevantes para el litigio, sin que en la especie el recurrente haya indicado cuáles fueron los documentos que supuestamente no fueron enumerados por la alzada en su sentencia, ni probado en qué forma podrían estos incidir en el fallo dictado.

Por otro lado, del examen y estudio de la sentencia impugnada se desprende que el punto litigioso cuestionado ante la jurisdicción de alzada versaba sobre el hecho de que el recurrente alegaba que el tribunal de primer grado había desnaturalizado la relación contractual pues él no le había alquilado a Héctor Manuel González Villalona sino al antiguo propietario del inmueble. En ese sentido, la corte estableció que entre el demandante y el inquilino existía un contrato de alquiler, toda vez que a pesar de que Felipe Junior Medina Cuevas le había alquilado al anterior propietario del inmueble, el nuevo adquirente bien podía ejercer la acción en desalojo, pues este último se había subrogado en los derechos del arrendador al adquirir la propiedad del local comercial en cuestión con todos sus accesorios, lo cual se corresponde con el régimen de subrogación que esa materia consagra en los artículos 1742 y 1743 del Código Civil. Motivación que resulta suficiente y pertinente con relación a las irregularidades invocadas ante la alzada, por lo que no ha sido posible retener el vicio argüido por el recurrente y procede desestimar el aspecto examinado.

Finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada ponen de relieve que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino que, por el contrario, dicha corte realizó una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones, conforme al artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

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; artículos 397 y 399 del Código de Procedimiento Civil;

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Felipe Junior Medina Cuevas, contra la sentencia civil núm. 296-2015, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal en fecha 17 de noviembre de 2015, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho de los Lcdos. Simeón Geraldo Santa y Pascual Ernesto Pérez y Pérez, abogados de la parte recurrida que afirman haberlas avanzado en su mayor totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar José García Lucas, Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici