
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 11 de abril de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Ricardo Antonio Bobea Cuevas.

Abogados: Dres. David Antonio Asencio Rodríguez y Juan Peña Santos.

Recurridas: Jacquelin del Pilar Bobea Torres y compartes.

Abogado: Dr. Quirico A. Escobar Pérez.

Jueza Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

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, Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero, 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 marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Ricardo Antonio Bobea Cuevas, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0019933-9, domiciliado y residente en la avenida Constitución núm. 118, provincia San Cristóbal, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Dres. David Antonio Asencio Rodríguez y Juan Peña Santos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 002-0060541-8 y 002-00008188-3, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle General Cabral núm. 112 esquina calle Sánchez, *suite* 201, segundo piso, edificio comercial Bienvenida II, provincia San Cristóbal y domicilio *ad hoc* en la calle Turey núm. 119, apartamento 1-F, sector El Cacique I, de esta ciudad.

En este proceso figuran como parte recurrida Jacquelin del Pilar Bobea Torres, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0093271-8, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago; Ana Rosa Bobea Torres, Edith del Rosario Bobea Torres y Amalia Miguelina Bobea Torres, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0196214-0, 001-0113772-7 y 001-0196213-2, domiciliadas y residentes en la calle Bienvenido García G., núm. 14, sector Arroyo Hondo de esta ciudad; los sucesores de Eddy Aníbal de Jesús Bobea López (fallecido), Patricia Giselle Bobea Bueno y Claudia Michelle Bobea Bueno, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1626627-1 y 001-1471688-9, domiciliadas y residentes en la calle Francisco Prats Ramírez núm. 860, sector Los Restauradores de esta ciudad, y Eddy Aníbal Bobea Florencio y Laura Nicole Marie Bobea Florencio, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1932992-8 y 402-0884479-1, domiciliados y residentes en la calle Segunda núm. 35, kilómetro 9 ½, Carretera Sánchez de esta ciudad, quienes tienen como abogado constituido y apoderado al Dr. Quirico A. Escobar Pérez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0171344-4, con estudio profesional abierto en la avenida Lope de Vega núm. 55, *suite* 1-2, primera planta, edificio Robles, ensanche Naco de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 79-2018, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, en fecha 11 de abril de 2018, cuyo dispositivo copiado

textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: *En cuanto al fondo, en mérito de los motivos expuestos y por el poder con que la ley inviste a los tribunales de alzada, ACOGER el recurso de apelación interpuesto por los intimantes JACQUELIN DEL PILAR BOBEA TORRES, AMALIA MIGUELINA BOBEA TORRES, PATRICIA GISELLE BOBEA BUENO, CLAUDIA MICHELLE BOBEA BUENO, EDDY ANIBAL BOBEA FLORENCIO Y LAURA NICOLE MARIE BOBEA, contra la sentencia civil número 0302-2017-SSEN-00583, de fecha 24 de agosto del 2017, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, REVOCA la misma y en consecuencia; SEGUNDO:* *Ordena el DESAHUCIO con el correspondiente desalojo del inquilino e intimado RICARDO ANTONIO BOBEA y cualquier otra persona física o moral que se encuentre ocupando aún sea de manera parcial, la primera planta del Edificio marcado con el número 118, de la Ave. Constitución del municipio de San Cristóbal; TERCERO:* *Se compensan las costas por ambas partes haber sucumbidos en algunas de sus pretensiones.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 1 de junio de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca su único medio contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 5 de julio de 2018, donde la parte recurrida expone sus medios de defensa; y, c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 22 de octubre de 2018, donde expresa que deja al criterio de esta Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

Esta sala, en fecha 15 de mayo de 2016, 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 la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado.

Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Ricardo Antonio Bobea Cuevas, y como parte recurrida Jacquelin del Pilar Bobea Torres, Ana Rosa Bobea Torres, Edith del Rosario Bobea Torres, Amalia Miguelina Bobea Torres, Patricia Giselle Bobea Bueno, Claudia Michelle Bobea Bueno, Eddy Aníbal Bobea Florencio y Laura Nicole Marie Bobea; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, lo siguiente: **a)** en fecha 6 de septiembre de 1997, Eddy Aníbal Bobea Pérez (propietario) y Ricardo Antonio Bobea Cuevas (inquilino) suscribieron un contrato verbal de alquiler relativo al local ubicado en la avenida Constitución, primera planta, edificio núm. 118, provincia San Cristóbal; **b)** luego de fallecer el propietario del indicado local, los hijos del *de cujus*, en calidad de sucesores, así determinado por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, procedieron a notificar al hoy recurrente mediante acto núm. 750/2014, para que en el plazo de 180 días desocupe el local; **c)** el señor Ricardo Antonio Bobea Cuevas no obtemperó al indicado requerimiento, motivo por el que los actuales recurridos interpusieron contra el recurrente una demanda en desahucio; **d)** la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, rechazó dicha demanda, mediante sentencia núm. 00583, de fecha 24 de agosto de 2017; **e)** contra el indicado fallo, los demandantes originales interpusieron formal recurso de apelación, dictando la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, la sentencia civil núm. 79/2018, de fecha 11 de abril de 2018, ahora recurrida en casación, mediante la cual acogió el recurso, en consecuencia revocó la sentencia de primer grado y ordenó el desalojo de Ricardo Antonio Bobea Cuevas y cualquier otra persona física o moral que se encuentre ocupando el local cuestionado.

La sentencia impugnada se sustenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: "...que en fecha 06 de septiembre del 2014, los intimantes mediante Acto No. 750/2014, (...), notificaron al intimado la Denuncia de Contrato de Alquiler, dando a este el plazo de 180 días para que desocupe el local en virtud de las disposiciones del artículo 1736 del Código Civil. Que vencido el plazo de los 180 días otorgados al intimado, los intimantes interpusieron por ante el tribunal a quo, mediante Acto No. 820/2015, de fecha 10 de septiembre del 2015, una demanda en desahucio en contra del primero. Que conforme a jurisprudencias reiteradas de la Suprema Corte de Justicia, procede por vencimiento de contrato, la rescisión del mismo y por lo tanto la demanda en desahucio de un inmueble de parte de su propietario, verificándose en el presente caso que la denuncia de contrato de alquiler y el plazo de ley otorgado, han estado conforme a las disposiciones del artículo 1736 del Código Civil (...). Que esta Corte, conforme a las precisiones y consideraciones antes expuestas, considera pertinente acoger el presente recurso de apelación y revocar la sentencia recurrida".

La parte recurrente invoca el siguiente medio de casación: único: falta de base legal.

En un primer aspecto de su único medio de casación, la parte recurrente aduce, que la corte *a qua* no ofrece motivación alguna con respecto al acto de desahucio, limitándose a afirmar que se notificó dicho acto y que vencido el plazo fue interpuesta la demanda; que además, no se ocupó de verificar si se trataba de un establecimiento comercial o si el contrato fuera verbal; que no ponderó el acto del recurso de apelación, pues si lo hubiera hecho hubiese comprobado que quienes notificaron el acto de desahucio no tienen calidad para ello debido a que todavía no se había determinado cuáles son los herederos del propietario del local. Asimismo, en el indicado acto no se notifica documentación alguna que justifique la calidad en que notificaban.

La parte recurrida defiende la sentencia impugnada alegando, que la corte *a qua* actuó bien, ya que el acto de denuncia del contrato de alquiler y el plazo que la ley establece fue realizado conforme a las disposiciones del artículo 1736 del Código Civil, además, nunca ha sido cuestionado el acto de desahucio, ni impugnado en falsedad, por lo que es válido y por tratarse de un acto auténtico hace fe y prueba del mismo.

De la lectura de la decisión criticada, se evidencia que el tribunal de alzada dentro de la facultad soberana de apreciación de la prueba, evaluó con todo su rigor, el acto de denuncia de desahucio, pues con este llegó a la conclusión de que fue realizado de conformidad con lo establecido en el artículo 1736 del Código Civil, sin incurrir en la violación alegada por el hoy recurrente.

En adición a lo anterior, la corte *a qua* para acoger la demanda, determinó de acuerdo a las pruebas que le fueron aportadas, que los hoy recurridos sí tienen calidad para accionar en justicia, ya que dentro del legajo de las piezas depositadas están: a) la resolución núm. 1269-2017-R-00180, emitida por la Séptima Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mediante la cual se determinó la partición de bienes del *de cuius* Eddy Aníbal Bobea Pérez; b) certificación del Registro de Título de San Cristóbal, relativo al estado jurídico del inmueble que establece la porción que le corresponde a cada uno de los actuales recurridos y, c) copias de cada título de propiedad. De manera que, se evidencia que la alzada fundamentó su decisión sobre la base de los medios de pruebas aportados al proceso, con lo cual actuó dentro de su poder soberano de apreciación en la valoración de la prueba, sin incurrir en ningún tipo de vicio. Por lo tanto, el aspecto bajo examen carece de fundamento y debe ser desestimado.

En el segundo aspecto del único medio, la parte recurrente sostiene que el tribunal de alzada no le dio el verdadero sentido al escrito de conclusiones de fecha 12 de febrero de 2018, mediante el cual se invocó la falta de depósito del recibo relativo a la declaración presentada a la Dirección General de Catastro Nacional de acuerdo al artículo 55 de la Ley núm. 317.

Del estudio de la sentencia impugnada, se verifica que las conclusiones vertidas en el escrito de conclusiones depositado en fecha 12 de febrero de 2018 fueron rechazadas porque eran distintas a las conclusiones dadas en audiencia pública de fecha 1 de febrero de 2018, con la finalidad de evitar la

vulneración al derecho de defensa de la parte contraria.

Contrario a lo que se alega, esta Corte de Casación estima que la alzada juzgó correctamente que no procedía ponderar aquellas conclusiones que diferían de lo planteado en audiencia pública, toda vez que los jueces del fondo no pueden acoger como buenas y válidas las conclusiones por escrito que no fueron presentadas en audiencia pública y contradictorias. Por consiguiente, el aspecto analizado debe ser desestimado.

Finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada, ponen de relieve que la jurisdicción *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en el medio examinado, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en tal virtud, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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, 65, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, 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 Ricardo Antonio Bobea Cuevas, contra la sentencia núm. 79/2018, de fecha 11 de abril de 2018, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Ricardo Antonio Bobea Cuevas, al pago de las costas procesales a favor del Dr. Quirico A. Escobar Pérez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmada: *Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero.*

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, 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.