
Sentencia impugnada: Corte de Apelación de Montecristi, del 7 de diciembre de 2007.

Materia: Civil.

Recurrente: Modesto Vargas.

Abogados: Licdos. José Rafael Díaz y Domingo Manuel Peralta.

Recurrido: Vicente de Jesús Durán Durán.

Abogados: Licda. Mariel Antonio Contreras Rodríguez y Lic. Ruddy Torres Guzmán.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 27 de enero de 2016.

Preside: Julio César Castaños Guzmán.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Modesto Vargas, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 046-0056314-2, domiciliado y residente en el paraje Hato Viejo, municipio de Monción, provincia Santiago Rodríguez, contra la sentencia civil núm. 235-07-00091, dictada el 7 de diciembre de 2007, por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada Procuradora General Adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo el artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solución del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 5 de marzo de 2008, suscrito por el Licdos. José Rafael Díaz y Domingo Manuel Peralta, abogados de la parte recurrente Modesto Vargas, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 25 de junio de 2010, suscrito por los Licdos. Mariel Antonio Contreras Rodríguez y Ruddy Torres Guzmán, abogados de la parte recurrida Vicente De Jesús Durán Durán;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, del 10 de julio de 1997, los artículos 1 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;

La CORTE, en audiencia pública del 4 de mayo de 2011, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la Secretaría;

Visto el auto dictado el 21 de enero de 2016, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y a los magistrados Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) que con motivo de la demanda en desalojo interpuesta por Vicente De Jesús Durán Durán, contra Modesto Vargas, el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago Rodríguez dictó en fecha 28 de marzo de 2007, la sentencia civil núm. 379-06-079, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: **“PRIMERO:** Se pronuncia el defecto en contra del señor MODESTO VARGAS, por estar legalmente citado mediante sentencia de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año 2006, y no haber concluido ni comparecido; **SEGUNDO:** Se declara como buena y válida la presente reapertura de debates, interpuesta por el señor VICENTE DE JESÚS DURÁN DURÁN, en contra del señor MODESTO VARGAS, en la presente demanda en desalojo y/o lanzamiento de lugar, por estar de acuerdo a la ley, en cuanto a la forma; **TERCERO:** En cuanto al fondo, se rechaza la presente reapertura de debates por no haber depositado la parte demandada documento alguno que pudieran hacer variar la suerte de la demanda principal; **CUARTO:** Se ordena el desalojo del señor MODESTO VARGAS, del inmueble consistente en “Una porción de terreno con una extensión superficial de 1 ½, tareas, dentro de la parcela No. 57, del Distrito Catastral No. 3 (tres) y un local comercial ubicado en el paraje El Veladero, sección El Mamoncito, del municipio de Monción, provincia Santiago Rodríguez; **QUINTO:** La presente sentencia es ejecutoria no obstante cualquier recurso a intervenir; **SEXTO:** Se condena a MODESTO VARGAS, al pago de las costas civiles del procedimiento a favor de los abogados concluyentes; **SÉPTIMO:** Después de notificada la presente sentencia el señor MODESTO VARGAS, mantiene una actitud opuesto a entregar el mencionado inmueble se condena al demandado a pagar un astreinte de dos mil pesos (RD\$2,000.00), diarios por cada día de retardo en cumplir con dicha sentencia” (sic); b) que no conforme con dicha decisión Modesto Vargas interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 165-2007 de fecha 5 de junio de 2007 del ministerial Luis Alexis Espertín Echavarría, alguacil de estrado del Juzgado de la Instrucción del Distrito Judicial de Santiago Rodríguez, en ocasión del cual la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi dictó el 7 de diciembre de 2007, la sentencia civil núm. 235-07-00091, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente, establece lo siguiente: **“PRIMERO:** Rechaza el fin de inadmisión del recurso de apelación, propuesto por el recurrido VICENTE DE JESÚS DURÁN DURÁN, por las razones y motivos externados en esta decisión, y en consecuencia, declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación, interpuesto por el señor MODESTO VARGAS, en contra de la sentencia civil No. 397, de fecha 28 de marzo del año 2007, dictada por el Tribunal de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago Rodríguez, en sus atribuciones civiles, por ser hecho en tiempo hábil y conforme a la ley; **SEGUNDO:** RECHAZA, el fin de inadmisión de la demanda y solicitud de sobreseimiento, propuestos por el recurrente MODESTO VARGAS, por improcedentes y mal fundados en derecho; **TERCERO:** En cuanto al fondo, rechaza dicho recurso de apelación, por las razones y motivos contenidos en el cuerpo de la presente decisión, y en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; **CUARTO:** Compensa las costas del procedimiento”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación Constitucional: Art. 8, letra J, Ordinal 2 que consagra el sagrado derecho de la defensa; **Segundo Medio:** Mala aplicación del derecho, desnaturalización de los hechos; **Tercer Medio:** Falta de estatuir”;

Considerando, que el primer medio de casación reitera el recurrente el alegato por él denunciado ante la alzada y en apoyo a dicho argumento expone que mediante el acto núm. 001/2007 de fecha 2 de enero de 2007 fue emplazado a comparecer ante el tribunal de primer grado a una audiencia que sería celebrada el 10 de enero de 2006 sin embargo, la audiencia fue celebrada el 10 de enero de 2007, es decir, en una fecha distinta y posterior a la indicada en el referido acto, razón por la cual sostiene el recurrente, que al estar afectada dicha actuación de una nulidad absoluta la corte a-qua no podía conocer un proceso que fue el resultado de una instancia ante el juez de primer grado en la cual fue vulnerado su derecho de defensa;

Considerando, que la corte *a-qua* rechazó dicho argumento sustentada que el hoy recurrente compareció a una audiencia anterior celebrada por el tribunal de primer grado el 20 de diciembre de 2006 y que culminó con una decisión *in voce* que aplazó la audiencia para el 10 de enero de 2007 valiendo citación a las partes comparecientes;

Considerando, que esta jurisdicción de casación comparte el criterio adoptado por la alzada una vez ha quedado establecido que el hoy recurrente quedó debidamente convocado para asistir a la audiencia indicada en línea anterior y por efecto de la citación dispuesta por el tribunal la parte demandante original, hoy recurrida, no tenía la obligación de llamar a su contra parte a comparecer a una audiencia de la cual ya tenía conocimiento, sin embargo, en caso de hacerlo las alegadas irregularidades endilgadas a dicha actuación ministerial no podrían ser fuente de vulneración al derecho de defensa del hoy recurrente una vez quedó debidamente citado a la audiencia mediante sentencia *in-voce* dictada por el tribunal en su presencia, razones por las cuales se desestima el medio bajo examen;

Considerando, que la violación denunciada por el recurrente en el segundo medio de casación se refiere a que la jurisdicción de fondo desconoció su condición de inquilino del inmueble objeto del desalojo en virtud de un contrato verbal de alquiler suscrito con el anterior propietario, señor José De la Cruz Ureña, quien le autorizó a construir una cafetería en el inmueble que usufructuaba en el momento que el hoy recurrido adquirió el derecho propiedad, también argumenta que la demanda en desalojo no se sustentó en ninguna de las tres causas principales que permiten el desalojo en nuestro ordenamiento jurídico, sea la prevista en el artículo 3 del Decreto 4807 de 1959 o el desalojo por falta de pago organizado en el Código de Procedimiento Civil o el desalojo ante el Abogado del Estado;

Considerando, que en torno al argumento que precede, el estudio de la sentencia examinada pone de manifiesto las comprobaciones siguientes: 1) que el hoy recurrido adquirió una porción de terreno en El Veletero, Municipio de Monción, Provincia Santiago Rodríguez y de un local comercial ubicado en el mismo lugar, derecho de propiedad que fue adquirido por contrato de compraventa suscrito con José De la Cruz Ureña; b) que apoyado en su calidad de propietario intimó al actual recurrente a abandonar dicho inmueble bajo el argumento de que se trataba un ocupante ilegal al no poseer un título que justifique su posesión y al no obtemperar a dicho requerimiento incoó en su contra la demanda en desalojo y/o lanzamiento de lugares la cual fue admitida por el juez de primer grado y cuya decisión fue confirmada por la corte *a-qua* mediante el fallo ahora impugnado, sosteniendo la alzada, como principal argumento justificativo de su decisión, que el apelante, hoy recurrente, no acreditó por ningún medio de prueba que ocupara el inmueble en calidad de inquilino;

Considerando, que conforme se advierte el objeto y causa de la demanda en lanzamiento de lugares y la decisión dictada al efecto se sustentó en la ausencia de pruebas del vínculo jurídico que justifique que el hoy recurrente ocupara el inmueble en calidad de inquilino, razones por las cuales resulta improcedente su argumento referente a que la demanda en desalojo debió sustentarse en las causas previstas en el artículo 3 del Decreto 4807 de 1959 o el desalojo por falta de pago organizado en el Código de Procedimiento Civil, toda vez que el procedimiento previsto en el Decreto y Código señalado es mandado a observar respecto a aquellos que ocupan el inmueble en calidad de inquilino, lo que no fue acreditado, careciendo de sustento el argumento del recurrente en el cual hace referencia a la figura del Abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria, cuyas funciones, vale resaltar, fueron traspasadas a la comisión inmobiliaria en virtud la ley de registro inmobiliario, toda vez que no plantea una pretensión precisa ni expone la razón o fundamento jurídico de dicho alegato casacional;

Considerando, que cuando se demanda en expulsión o lanzamiento de lugar el elemento esencial a ser valorado por los jueces del fondo reside en determinar si se trata de un ocupante a título precario o sin calidad, es decir, que ejerce la ocupación sin que el propietario otorgue su consentimiento, salvo que demuestre que su ocupación está sustentada en algún otro título o derecho contractual suscrito con el anterior propietario del inmueble;

Considerando, que en el caso planteado, conforme las disposiciones del artículo 1743 del Código Civil 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, de lo que

resulta que 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; que el hoy recurrente, demandado en lanzamiento de lugares, se beneficia de dicha disposición legal si prueba su vínculo jurídico con el anterior propietario, lo que no hizo, en cuyo escenario lo que legitimaría su ocupación es la voluntad del nuevo propietario de consentir la ocupación, lo que tampoco ha ocurrido, razón por la cual se rechaza el segundo medio propuesto toda vez que la corte a-qua, lejos de desnaturalizar los hechos y documentos como arguye el recurrente, comprobó que la recurrente no probó la existencia del instrumento legal que fuese constitutivo de una fuente generadora de derecho para ocupar el inmueble propiedad del hoy recurrido;

Considerando, que en fundamento del tercer medio de casación el recurrente alega que la corte a-qua omitió pronunciarse sobre su pedimento de exclusión de documentos;

Considerando, que del análisis de la sentencia impugnada se advierte que luego de formular el hoy recurrente sus conclusiones al fondo del recurso solicitó, en el ordinal cuarto de su petitorio, que fueran excluidos y descartados los documentos depositados por la parte apelada por haber sido hecho el depósito de los mismos fuera de plazo; que del contenido del fallo atacado, también se desprende, que la corte a-qua si bien omitió referirse sobre dichas pretensiones, sin embargo, también consta que la omisión denunciada por el recurrente resulta inoperante para justificar la nulidad de la sentencia, toda vez que no solo se trató de una pretensión generalizada que no precisaba a cuáles documentos se refería a fin de determinar si eran desconocidos y si estos tenían alguna incidencia en el proceso, sino, y medularmente, porque la sentencia impugnada no detalla el inventario de documentos alegadamente aportados por la parte apelada, razones por las cuales el vicio denunciado resulta inoperante para justificar la casación y en adición a los motivos expuestos, desestimar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Modesto Vargas, contra la sentencia civil núm. 235-07-00091, de fecha 7 de diciembre de 2007, dictada por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Montecristi, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas y ordena su distracción a favor y provecho de los Licdos. Mariel Antonio Contreras R. y Ruddy E. Torres Guzmán, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 27 de enero de 2016, años 172º de la Independencia y 153º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar. Grimilda Acosta, Secretaria 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.