
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 24 de julio de 2002.

Materia: Civil.

Recurrente: Juan Ricardo Cabreja Moronta.

Abogados: Dres. Barón Segundo Sánchez Añil y Néstor Díaz Rivas.

Recurrido: James Albert Wilson Gracia.

Abogado: Dr. Manuel Salvador Carvajal.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de febrero de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

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 el señor Juan Ricardo Cabreja Moronta, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0142271-5, domiciliado y residente en el apartamento núm. A-31 de Condominio Adélsida, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 236, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy Distrito Nacional), el 24 de julio de 2002, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oída en la lectura de sus conclusiones al Dr. Manuel Salvador Carvajal, abogado de la parte recurrida, James Albert Wilson Gracia;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto por el Sr. Juan Ricardo Cabreja Moronta, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en fecha 24 del mes de julio del año 2002”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 12 de agosto de 2002, suscrito por los Dres. Barón Segundo Sánchez Añil y Néstor Díaz Rivas, abogados de la parte recurrente, Juan Ricardo Cabreja Moronta, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 29 de agosto de 2002, suscrito por el Dr. Manuel Salvador Carvajal, abogado de la parte recurrida, James Albert Wilson Gracia;

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, de fecha 10 de julio de 1997, y 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 8 de octubre de 2003, estando presentes los magistrados Rafael Luciano

Pichardo, presidente; Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 20 de febrero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de 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 Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926, de fecha 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 una demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo incoada por el señor James Albert Wilson Gracia, contra el señor Juan Ricardo Cabreja Moronta, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia relativa al expediente núm. 9508-98, de fecha 23 de agosto de 1999, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** RECHAZA las conclusiones incidentales y al fondo presentadas por el demandado, según lo expuesto precedentemente; **SEGUNDO:** ACOGE las conclusiones presentadas por el demandante, por ser justas y reposar sobre prueba legal, y en consecuencia: (a) ORDENA la rescisión del contrato de inquilinato intervenido entre los señores JAMES ALBERT WILSON GRACIA y JUAN RICARDO CABREJA MORONTA en fecha 26 de julio de 1980, sobre el Apartamento A-31 del Condominio Adélcida (sic), Sector Bella Vista, en esta ciudad; (b) ORDENA el desalojo inmediato del señor JUAN RICARDO CABREJA MORONTA, así como de cualquier otra persona que a cualquier título se encuentre habilitándolo al momento de la ejecución de la sentencia; (c) ORDENA la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma; **TERCERO:** CONDENA al señor JUAN RICARDO CABREJA MORONTA, sucumbiente en el proceso, al pago de las costas del procedimiento, distrayendo de las mismas a favor y provecho del Dr. Manuel Salvador Carvajal, abogado que afirma haberlas avanzado en su mayor parte” (sic); b) no conforme con dicha decisión, el señor Juan Ricardo Cabreja Moronta interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante el acto núm. 580-99, de fecha 3 de septiembre de 1999, instrumentado por el ministerial Antonio Jorge Rached Herrera, alguacil ordinario de de la Suprema Corte de Justicia, el cual fue resuelto por la sentencia civil núm. 236, de fecha 24 de julio de 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** ACOGE en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por JUAN RICARDO CABREJA MORONTA contra la sentencia relativa al expediente No. 9508-98, dictada en fecha 23 de agosto del año 1999, por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado precedentemente; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el recurso descrito y en consecuencia CONFIRMA la sentencia recurrida; **TERCERO:** CONDENA al recurrente, JUAN RICARDO CABREJA MORONTA, al pago de las costas y ordena su distracción en beneficio del DR. MANUEL SALVADOR CARVAJAL, abogado, quién afirma estarlas avanzando en su totalidad” (sic);

Considerando, que en su memorial de casación la parte recurrente plantea los siguientes medios: “**Primer Medio:** Violación a la ley verificada de las siguientes maneras: (A) Violación a las disposiciones de orden público contenidas en los artículos 3 y 6 del Decreto núm. 4807 de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios; (B) Violación del artículo 39 de la Ley núm. 834 de 1978; y (C) Violación del artículo 8, numeral 5 de la Constitución de la República que establece el principio constitucional de que todos somos iguales ante la ley; **Segundo Medio:** Violación del principio de la inmutabilidad del proceso”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación, en sus literales (A) y (B), reunidos para su análisis por su afinidad, la parte recurrente invoca que la corte a qua violó las disposiciones de los artículos 3 y 6 del Decreto núm. 4807 de 1959 y el artículo 39 de la Ley núm. 834-78, en razón de que el procedimiento de desalojo ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios fue iniciado por los señores Gregory y Max Raymundo Wilson, hijos del señor James Albert Wilson Gracia, personas sin calidad ni capacidad para ello, y que en cuanto a la falta de capacidad sancionada con la nulidad, esta no era subsanable, contrario a lo que estableció la corte; que

el documento depositado por ellos no enmendaba dicha irregularidad, puesto que no se trató de un poder emitido por James Albert Wilson Gracia, sino de una declaración jurada suscrita por Max Raymundo Wilson;

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación propuestos por el recurrente y para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos y jurídicos de tipo procesal que envuelven el caso bajo estudio, los cuales se derivan del fallo impugnado, a saber: a) que en fecha 26 de julio de 1980, el señor James Alberto Wilson Gracia, alquiló al señor Juan Ricardo Cabreja Moronta, el bien inmueble de su propiedad objeto del presente proceso; b) que en fecha 27 de mayo de 1997, el señor Gregory Wilson, en representación del mencionado propietario, inició el procedimiento de desalojo ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, alegando que el inmueble sería ocupado por el propietario y su familia; que como sustento de dicho proceso, fue aportada la Declaración Jurada de fecha 3 de febrero de 1989, suscrita por el señor Max Raymundo Wilson, actuando en representación del propietario; c) que en fecha 23 de agosto de 1994, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, dictó la Resolución núm. 727-94, concediendo a los señores Gregory Wilson “y/o” James Wilson, la autorización para iniciar el procedimiento de desalojo contra el inquilino después de transcurrido el plazo de seis (6) meses a contar de la fecha de emisión de la indicada resolución; d) que en fecha 3 de julio de 1995, la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios dictó la resolución núm. 482-95, que mantiene la autorización otorgada por el Control, pero la modifica en cuanto al plazo para iniciar el procedimiento, aumentándolo a ocho (8) meses a partir de la fecha de la indicada resolución; e) que vencido el plazo otorgado, el propietario, señor James Albert Wilson Gracia, inició el proceso de desalojo ante el tribunal a quo, el que tuvo como resultado la sentencia relativa al expediente núm. 9508-98, de fecha 23 de agosto de 1999, que ordenó la rescisión del contrato de alquiler y el desalojo inmediato del inquilino del inmueble de que se trata; f) no conforme con esa decisión, el señor Juan Ricardo Cabreja Moronta, la recurrió en apelación argumentando que el proceso de desalojo fue iniciado por dos personas sin calidad ni capacidad para ello, por no haber sido los propietarios del inmueble, y por no haber aportado el poder del propietario a que hacían alusión; g) que mediante la sentencia impugnada, la corte a qua rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia recurrida;

Considerando, que en esencia, para fundamentar su decisión en lo relacionado a la falta de calidad aducida por el recurrente en apelación, la corte concluyó que: “...es incuestionable la ausencia de calidad de las personas que iniciaron el procedimiento de desalojo, sin embargo, de manera oportuna el arrendador y propietario del inmueble se involucró en el procedimiento de resiliación del contrato de inquilinato y desalojo, con lo cual quedó subsanada la falta de calidad de los iniciadores del procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en la parte final del artículo 48 de la citada ley núm. 834 del 15 de julio de 1978 (...)”; que por otro lado, con relación a la falta de capacidad invocada, la corte aduce que “...de igual forma, los señores Max Raymundo Wilson y Gregory Wilson, carecen de capacidad para actuar en representación del propietario y arrendador del inmueble de referencia, ya que no han demostrado la existencia del poder correspondiente, lo cual constituye una irregularidad de fondo sancionada con la nulidad; que de la misma forma que la ausencia de calidad fue subsanada con la inclusión en el proceso del propietario y arrendador del inmueble de referencia, también quedó subsanada la ausencia de poder, por carecer de relevancia”;

Considerando, que los artículos 3 y 6 del Decreto núm. 4807 de 1959, cuya violación invoca la parte recurrente, disponen que el procedimiento ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios debe ser iniciado por el propietario del inmueble alquilado, quien además, deberá aportar una declaración jurada suscrita por sí mismo, indicando el motivo de la solicitud de desalojo; que este requerimiento se ve atenuado al permitirse que un mandatario del propietario también pueda iniciar el procedimiento y suscribir la indicada declaración, en atención a las reglas generales del mandato, previstas en el artículo 1984 y siguientes del Código Civil; que ciertamente, debe establecerse que, de conformidad con los artículos 39 y 44 de la Ley núm. 834-78, los procesos judiciales deben ser iniciados por personas con calidad y capacidad para actuar en justicia y, de no serlo así los mismos se ven afectados con las sanciones previstas por la indicada norma, es decir, la nulidad por vicio de fondo, en el primer caso, y la inadmisibilidad por falta de calidad, en el segundo;

Considerando, que no obstante lo anterior, se hace necesario señalar que las sanciones de nulidad e inadmisibilidad a que se refieren los indicados artículos 39 y 44 de la Ley núm. 834-78, respectivamente, solo son

aplicables a los procesos iniciados por ante los tribunales del orden judicial, y no a aquellos procedimientos seguidos por ante órganos administrativos o extrajudiciales, como es el caso del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, o de la Comisión de Apelación, situación que se deriva de la simple lectura de los mencionados textos, en los que se hace mención expresa a la acción o demanda en justicia; que en consecuencia, y visto que el recurrente en casación, lo que ha impugnado desde la jurisdicción de fondo es la alegada falta de calidad y de capacidad de los hijos del propietario del inmueble para pretender el desalojo por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, con su argumentación se ha limitado a objetar un procedimiento extrajudicial al que no le resultan aplicables los indicados textos legales; que adicionalmente, ya ha sido juzgado que la valoración de ese procedimiento extrajudicial escapa al control de la jurisdicción de fondo, ya que una vez dictadas las resoluciones del indicado órgano, y de la Comisión de Apelación, las mismas no son atacables ante los tribunales de la República y por lo tanto, tales irregularidades deben ser invocadas ante los órganos administrativos mencionados y no en el proceso judicial posterior; motivo que justificaría la imposibilidad de ponderación del argumento de violación de los artículo 3 y 6 del referido Decreto núm. 4807;

Considerando, que sin desmedro de lo anterior, se comprueba de la revisión del expediente, que el proceso judicial que fue llevado a cabo con posterioridad al aludido procedimiento administrativo de desalojo fue iniciado por el propietario, señor James Albert Wilson Gracia, según consta en la sentencia dictada por el tribunal a quo; es decir, que la falta de capacidad invocada ya había sido suplida con las actuaciones realizadas por el propio interesado, motivo por el que no existió tal irregularidad en el proceso judicial conocido ante la jurisdicción de fondo;

Considerando, que con relación a la declaración jurada firmada por el propietario, consagrada en el artículo 6 del Decreto núm. 4807 de 1959, que se ha establecido no fue suscrita por el propietario, ya ha sido juzgado que este requisito solo es necesario para determinar que el propietario tiene interés en ocupar el inmueble; pero esto puede quedar establecido con las actuaciones del propietario en el proceso; que en la especie, así ocurrió, en razón de haber sido incoada la demanda en desalojo por el propietario del inmueble, lo que justificó de forma inequívoca su interés en desalojar a su inquilino; que en ese orden de ideas, a juicio de esta sala, la corte realizó un correcto análisis de los argumentos analizados y, por lo tanto, los aspectos ponderados deben ser desestimados;

Considerando, que continúa argumentando la parte recurrente, en apoyo al aspecto contenido en el literal (C) de su primer medio de casación, que la corte ha violado el principio de igualdad, por cuanto varió su criterio en relación con los fines de inadmisión presentados formalmente por el exponente; que así resulta, ya que el recurrente en apelación planteó los medios de inadmisión analizados, los que resultaban insubsanables, según el precedente sentado por la corte en casos similares; sin embargo, en el caso de la especie, estableció la corte, sin la motivación oportuna, que las irregularidades invocadas se habían subsanado; que la corte varió su criterio en relación a los fines de inadmisión presentados formalmente por el exponente; en pocas palabras, para la corte, la violación de un plazo es más poderosa que la falta de capacidad y calidad comprobadas;

Considerando, que resulta pertinente señalar que si bien es cierto que los tribunales deben observar sus propias sentencias, con la finalidad de seguir una misma línea jurisprudencial en casos similares, es permitido que “un tribunal se aparte de su precedente, siempre y cuando ofrezca una fundamentación suficiente y razonable de su conversión jurisprudencial”; que esto ocurre así, en razón de que sus sentencias no fijan un precedente vinculante por disposición de la norma, contrario a lo que ocurre con las sentencias del Tribunal Constitucional dominicano; que, en consecuencia, no incurre en vicio alguno el tribunal que se aparta de su propio precedente, siempre que otorgue la debida motivación a esos fines;

Considerando, que de todas formas, resulta pertinente señalar que las sentencias que ha aportado la parte recurrente en apoyo al argumento valorado, marcadas con los núms. 485 y 511 de fechas 12 y 20 de diciembre de 2001, dictadas por la alzada, valoran irregularidades del proceso de desalojo en cuanto a los plazos para su interposición de conformidad con el artículo 1736 del Código Civil, aspecto distinto al aquí valorado, que se refiere a la calidad y la capacidad de quien inicia el procedimiento ante el órgano administrativo; en consecuencia, no puede establecerse que la alzada haya incurrido en violación a su propio precedente, motivo por el que este aspecto del medio también debe ser desestimado;

Considerando, que en su segundo medio de casación la parte recurrente, indica que la corte no observa ni aplica el principio de la inmutabilidad del proceso justificando su decisión en el artículo 48 de la Ley núm. 834-78, y se desconoce de dónde determina que la nulidad invocada por el hoy recurrente puede ser susceptible de ser regularizada, máxime si se toma en cuenta que se trata de una violación al orden público, motivo por el que es insostenible la afirmación de la corte de que “el involucramiento del hoy recurrido” puede subsanar la falta de calidad y capacidad que ha sido comprobada;

Considerando, que conforme al principio de inmutabilidad del proceso “la causa y el objeto de la demanda, como regla general, deben permanecer inalterables hasta la solución definitiva del caso, salvo variación que pueda experimentar la extensión del litigio a consecuencia de ciertos incidentes procesales”; que en ese sentido, no se verifica que la corte haya vulnerado este principio, toda vez que se limitó a decidir lo que le fue planteado en la alzada, sin desvirtuar los hechos, ni variar el objeto y la causa del proceso; que tampoco fue alterado el sujeto procesal de desalojo, toda vez que quien inició el procedimiento administrativo fue el propietario, señor James Albert Wilson Gracia, representado por su hijo, Gregory Wilson, y fue dicho propietario quien inició las actuaciones judiciales, en nombre propio; que en ese orden de ideas, procede desestimar este medio de casación y, por consiguiente, rechazar el recurso de que se trata;

Considerando, que en aplicación del artículo 65, numeral 3° de la Ley sobre Procedimiento de Casación, núm. 3726 procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del presente proceso; distrayéndolas a favor del abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Juan Ricardo Cabreja Moronta, contra la sentencia núm. 236 dictada en fecha 24 de julio de 2002, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy Distrito Nacional), cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor del Dr. Manuel Salvador Carvajal, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de febrero de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Cristiana A. Rosario, 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.