
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 30 de diciembre de 2003.

Materia: Civil.

Recurrente: Federico Polanco.

Abogado: Dr. César Espinosa Martínez.

Recurrido: Antonio Meléndez Francisco.

Abogados: Dres. Luis C. Reyna, Rafael Cristóbal Cornielle Segura y Juan Ramón Capellán Hidalgo.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 30 de agosto 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 Federico Polanco, dominicano, mayor de edad, soltero, jubilado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0000754-1, domiciliado y residente en la calle Arzobispo Portes núm. 58, Zona Colonial, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 828, de fecha 30 de diciembre de 2003, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. César Espinosa Martínez, abogado de la parte recurrente, Federico Polanco;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Luis C. Reyna, en representación de los Dres. Rafael Cristóbal Cornielle Segura y Juan Ramón Capellán Hidalgo, abogados de la parte recurrida, Antonio Meléndez Francisco;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Que procede RECHAZAR el recurso de casación interpuso contra la sentencia No. 828, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, de fecha 30 de diciembre del año 2003";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 12 de abril de 2004, suscrito por el Dr. César C. Espinosa Martínez, abogado de la parte recurrente, Federico Polanco, 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 13 de julio de 2004, suscrito por el Dr. Rafael Cristóbal Cornielle Segura y el Licdo. Juan Ramón Capellán Hidalgo, abogados de la parte recurrida, Antonio Meléndez Francisco;

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. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97 del 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 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;

La CORTE, en audiencia pública del 13 de julio de 2005, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 14 de agosto de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, y a los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz, 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. 926-35 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40 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) con motivo de una demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo interpuesta por el señor Antonio Meléndez Francisco contra el señor Federico Polanco, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 30 de abril de 2002, la sentencia relativa al expediente núm. 034-2000-12311, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Declara buena y válida la presente demanda en DESALOJO, por haber sido interpuesta conforme a la Ley y al derecho; **SEGUNDO:** Ordena la resciliación del contrato verbal de alquiler existente entre el señor ANTONIO MELÉNDEZ FRANCISCO (propietario) y el señor FEDERICO POLANCO (inquilino); **TERCERO:** Ordena el desalojo del inmueble ubicado en la casa marcada con el número 58, de la calle Arzobispo Portes, apartamento 2-B, segundo piso, de esta ciudad de Santo Domingo, que ocupa el señor FEDERICO POLANCO, en su calidad de inquilino o de cualquier otra persona que se encuentre al momento de la ejecución de la sentencia; **CUARTO:** Condena al señor FEDERICO POLANCO, al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho del LICENCIADO JUAN RAMÓN CAPELLÁN HIDALGO y el DOCTOR RAFAEL CRISTÓBAL CORNIELLE, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”(sic); b) no conforme con dicha decisión el señor Federico Polanco apeló la sentencia antes indicada mediante acto núm. 169-2002, de fecha 1ro de julio de 2002, instrumentado por el ministerial Liro Bienvenido Carvajal, alguacil de estrados de la Décima Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 828, de fecha 30 de diciembre de 2003, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor FEDERICO POLANCO, contra la sentencia civil relativa al expediente No. 034-2000-12311 de fecha 30 de abril de 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, mediante acto No. 169/2002 de fecha 1 de julio del 2002, instrumentado por él ministerial Lino Bienvenido Carvajal, Alguacil de Estrados de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Décima Sala, por haber sido hecho de conformidad con la ley; **SEGUNDO:** en cuanto al fondo del recurso, lo RECHAZA, y, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia civil relativa al expediente No. 034-2000-12311 de fecha 30 de abril de 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, a favor del señor ANTONIO MELÉNDEZ FRANCISCO; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente señor FEDERICO POLANCO al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los abogados, DR. RAFAEL CRISTÓBAL CORNIELLE SEGURA y LIC. JUAN RAMÓN CAPELLÁN HIDALGO, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que el recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación del artículo 44 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978, violación del derecho de defensa; **Segundo Medio:** Violación por falsa aplicación del artículo 3 del decreto núm. 4807 del 16 de mayo de 1959; **Tercer Medio:** Falta de base legal y falta de motivo”;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de casación y primer aspecto del tercer medio, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, alega el recurrente, en esencia, lo siguiente: “que la corte *a qua* incurrió en una manifiesta falta de base legal y de motivos al considerar como válida la acumulación con el fondo de la demanda del medio de inadmisión presentado por el mismo ante el tribunal de primera instancia, sin tomar en cuenta que dicho incidente debe ser conocido antes de toda defensa al fondo al tenor del artículo 44 de la Ley

834 y que el juez *a quo* al acumular el citado medio de inadmisión lo trató como si fuera una excepción, que es la que se recurre conjuntamente con el fondo, obviando que la decisión que resuelve un fin de inadmisión se trata de una sentencia interlocutoria que puede apelarse independiente de la que decide el fondo, en razón de que su fallo desapodera al tribunal que lo ha dictado; que continua sosteniendo el recurrente, que la corte *a qua* vulneró su derecho de defensa al considerar como correctos los razonamientos del tribunal de primer grado sin considerar que la referida acumulación aniquiló su oportunidad de recurrir dicho incidente antes de que se fallara la demanda y de producir el sobreesimimiento del conocimiento del fondo de la misma de conformidad con los artículos 451 y 457 del Código de Procedimiento Civil, textos legales que igualmente fueron inobservados por la corte *a qua*; que, finalmente, aduce el recurrente, que la alzada incurrió en falta de motivos al confirmar la decisión de primera instancia en la cual se aportaron motivaciones puramente subjetivas que no establecen con certeza en qué se fundamentó el juez de primer grado para rechazar el medio de inadmisión por él propuesto”;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en la misma se describen, se evidencia que la alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) que el señor Antonio Meléndez Francisco, actual recurrido, le alquiló verbalmente al señor Federico Polanco, ahora recurrente, el apartamento 2-B, ubicado en la calle Arzobispo Portes núm. 58 de la Zona Colonial del Distrito Nacional, según consta en el registro de contrato verbal de fecha 5 de agosto de 1995; 2) que el propietario solicitó por ante la Comisión de Alquileres de Casas y Desahucios el desalojo del inquilino, sustentado en que ocuparía personalmente el inmueble alquilado por un período de dos (2) años, dictando dicho órgano administrativo la Resolución núm. 75-99 de fecha 19 de abril de 1999, que a su vez fue apelada por el inquilino por ante la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, que le concedió un plazo de siete (7) meses conforme la Resolución núm. 137-99 de fecha 15 de julio de 1999; 3) que luego de vencido el referido plazo, el arrendador, hoy recurrente, apoderó al órgano judicial de la demanda en resciliación de contrato y desalojo, presentando el demandado en dicha instancia un medio de inadmisión, fundamentado en la falta de calidad del demandante por no haber demostrado ser el propietario del inmueble alquilado, pretensión incidental que fue rechazada, acogiendo el tribunal de primera instancia, en cuanto al fondo la demanda; 4) no conforme con la sentencia antes descrita, el inquilino, actual recurrente, interpuso recurso de apelación contra dicha decisión, vía de recurso que fue rechazada por la alzada mediante la sentencia civil núm. 828 de fecha 30 de diciembre de 2003, que es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que respecto a la acumulación del medio de inadmisión con el fondo de la demanda original, la alzada aportó los motivos siguientes: “(...), que según se comprueba por el examen de la sentencia recurrida, en audiencia de fecha 12 de febrero del 2002, luego de que el demandante original, hoy recurrido, concluyera sobre el fondo de su demanda, la parte demandada original, ahora recurrente, solicitó una prórroga de la medida de comunicación de documentos a los fines de que se comunicara el certificado de título; que en tal sentido el juez *a quo* se pronunció rechazando la medida, por lo que la parte demandada planteó un fin de inadmisión basado en la falta de calidad del demandante por no haber demostrado su calidad de propietario del inmueble de referencia, medio que fue acumulado por el juez, el cual invitó a dicha parte demandada a formular sus conclusiones sobre el fondo; que tal como se observa la decisión sobre el fin de inadmisión fue rendida por el tribunal en la sentencia definitiva objeto del presente recurso haciendo uso de la facultad que le es reconocida al juez de fondo para acumular los incidentes procesales y el fondo del asunto, siempre y cuando las partes hayan concluido sobre dicho fondo, o hayan sido puestas en mora de hacerlo, como ocurrió en la especie (...) que bajo estas circunstancias esta corte no retiene ningún agravio o violación al derecho de defensa del actual recurrente por parte del juez *a quo* (...);”

Considerando, que contrario a la crítica expresada por el actual recurrente sobre la acumulación del medio de inadmisión, del examen de la decisión impugnada se evidencia que la alzada valoró los agravios invocados por este contra la sentencia de primer grado relativos a la acumulación del medio de inadmisión, determinando que en el caso, el juez *a quo* al acumular el referido incidente había hecho una correcta aplicación de la ley y su decisión no le había causado ningún agravio al ahora recurrente, puesto que la acumulación es una facultad de los jueces de fondo, cuyo pronunciamiento no implica la vulneración al derecho de defensa, razonamientos que en la especie

son correctos, toda vez que ha sido criterio constante de esta jurisdicción de casación que la acumulación es adoptada con la finalidad de preservar la concentración, celeridad y eventualidad del proceso, la cual escapa al control de la casación por tratarse de un asunto de la soberana apreciación de los jueces del fondo;

Considerando, que en ese sentido ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta jurisdicción de casación, criterio que se reafirma en la presente decisión: “que los jueces del fondo pueden mediante una sola sentencia, pero por disposiciones distintas, decidir tantos los incidentes como el fondo del asunto sin conllevar violación al derecho de defensa de las partes cuando estas han sido puestas en condiciones de concluir sobre ellos”, como aconteció en el caso, de todo lo cual se advierte que, contrario a lo alegado por el ahora recurrente, la alzada sustentó su decisión a partir de los motivos aportados por el juez de primer grado sometidos a su escrutinio y no en razonamientos puramente subjetivos como aduce dicha parte;

Considerando, que además cabe acotar, que contrario a lo sostenido por el hoy recurrente, el hecho de que se haya acumulado el referido fin de inadmisión con el fondo de la demanda no implicó para este la pérdida de la oportunidad de impugnar la decisión que estatuyó sobre dicho incidente, toda vez que del examen de la sentencia bajo estudio se evidencia que los fundamentos justificativos de su recurso de apelación estuvieron dirigidos a cuestionar lo fallado por la jurisdicción *a qua* con respecto al referido fin de inadmisión, de lo que se verifica que la parte hoy recurrente pudo impugnar la citada sentencia; que asimismo, se verifica que no había lugar al alegado sobreseimiento del fondo de la demanda, en razón de que el fallo sobre el indicado fin de inadmisión fue acumulado para ser decidido conjuntamente con el fondo de la demanda, siendo evidente que no existía ninguna causa que pudiera provocar la suspensión del conocimiento del fondo de la demanda original, de lo que se advierte que al confirmar la alzada el acto jurisdiccional apelado hizo una correcta aplicación del derecho sin incurrir en los agravios invocados por el actual recurrente; que en consecuencia, procede desestimar el medio y los aspectos examinados por ser infundados y carentes de base legal;

Considerando, que en el desarrollo del segundo medio de casación y segundo aspecto del tercer medio, reunidos para su estudio por su estrecha relación, aduce el recurrente, en síntesis, lo siguiente: “que la corte *a qua* violó el artículo 3 del Decreto 4807, al confirmar los motivos dados por el tribunal de primer grado, en el sentido de que no era necesario que el recurrido aportara el Certificado de Título que acreditaba su calidad de propietario, obviando que al tenor de dicho texto legal solo el propietario del inmueble alquilado puede perseguir el desalojo por desahucio del inquilino, calidad que solo se comprueba del referido documento”;

Considerando, que contrario a lo expresado por el hoy recurrente, la sentencia impugnada pone de manifiesto, que la corte *a qua* valoró la certificación núm. 5712 de fecha 5 de agosto de 1995, contentiva del registro del contrato verbal de alquiler convenido entre las partes en causa, determinando la alzada que en la especie, el actual recurrido había depositado elementos de prueba suficientes para justificar su condición de arrendador y su calidad para accionar en desalojo, siendo innecesario que este aportara ante dicha jurisdicción el Certificado de Título que ampara la titularidad del inmueble objeto de la demanda, en razón de que en el caso, la calidad del actual recurrido estaba justificada en el referido contrato verbal de alquiler y no en el Certificado de Título alegado por el ahora recurrente, por lo que, el hecho de que el inmueble alquilado no estuviera a nombre del señor Antonio Meléndez Francisco, hoy recurrido, no era un impedimento para que el actual recurrido pudiera incoar la demanda original, sobre todo, porque no existe en el Código Civil ninguna disposición que prohíba el alquiler de un inmueble propiedad de un tercero, que en todo caso, es preciso indicar, que ante el alegato del hoy recurrente de que su contraparte no era el propietario del inmueble alquilado, correspondía a dicho recurrente aportar las pruebas que justificaran dicho argumento, lo que no ocurrió en el caso examinado;

Considerando, que además, el acto jurisdiccional atacado revela, que la demanda original se trató de un desalojo por desahucio fundamentado en que el recurrido en su condición de propietario ocuparía el inmueble alquilado por un período de (2) dos años, acción que es de carácter personal y no real, por lo que la prueba del derecho de propiedad no es requerida, en adición a lo antes indicado es preciso agregar, que al tratarse de un desalojo por desahucio de conformidad con el referido artículo 3 del Decreto 4807, bastaba que la corte *a qua* comprobara que fueron otorgados los plazos concedidos previamente por los órganos administrativos a favor del ahora recurrente en su condición de inquilino, antes de iniciar el procedimiento en desalojo, como lo hizo;

Considerando, que finalmente, las circunstancias expuestas ponen de relieve que la alzada hizo una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo motivos pertinente que justifican la decisión adoptada, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios imputados por la parte hoy recurrente, por lo que procede desestimar el medio examinado y por consiguiente, rechazar el presente recurso de casación;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Federico Polanco contra la sentencia civil núm. 828, dictada por la otrora Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, el 30 de diciembre de 2003, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Federico Polanco, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho del Dr. Rafael Cristóbal Cornielle Segura y el Lic. Juan Ramón Capellán Hidalgo, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado íntegramente y de su propio dinero.

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 30 de agosto de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz. 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.