

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 23 de diciembre de 2010.

Materia: Civil.

Recurrente: Guillermo M. Méndez.

Abogados: Dres. Isidoro Méndez Pérez y Ramón B. Bonilla Reyes.

Recurrida: Yrsidas Gardenia Soto.

Abogado: Dr. Silfredo E. Jerez Henríquez.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 30 de noviembre 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 Guillermo M. Méndez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral n.º 008-0004787-0, domiciliado y residente en la calle Fernando Alberto Defillón, 27, ensanche Bella Vista, de esta ciudad, contra la sentencia n.º 874-2010, de fecha 23 de diciembre de 2010, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial 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 el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: **Concluye:** Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del 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 19 de abril de 2011, suscrito por los Dres. Isidoro Méndez Pérez y Ramón B. Bonilla Reyes, abogados de la parte recurrente, Guillermo M. Méndez, 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 17 de mayo de 2011, suscrito por el Dr. Silfredo E. Jerez Henríquez, abogado de la parte recurrida, Yrsidas Gardenia Soto;

Vistos, la Constitucin de la Repblica, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la Repblica Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley n. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley n. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artculos 1 y 65 de la Ley n. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley n. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pblica del 16 de enero de 2013, estando presentes los magistrados Julio César Castaos Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 20 de noviembre 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 llama al magistrado Blas Rafael Fernández Gmez, juez de esta sala, para integrarse a esta en la deliberacin y fallo del recurso de casacin de que se trata, de conformidad con la Ley n. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artculo 2 de la Ley n. 294-40, de fecha 20 de mayo de 1940 y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en desahucio de contrato por causa determinada (sic) y desalojo incoada por Yrsidas Gardenia Soto, en contra de Guillermo M. Méndez, la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 11 de diciembre de 2009, la sentencia civil n. 01041-09, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** RECHAZA las conclusiones formuladas por la parte demandada, seor GUILLERMO M. MÉNDEZ, por las razones *ut supra* indicadas; **SEGUNDO:** ACOGE la presente demanda en Desahucio de Contrato por Causa Determinada y Desalojo, interpuesta por la seora YRSIDAS GARDENIA SOTO, en contra del seor GUILLERMO M. MÉNDEZ, mediante acto No. 281/ 09, de fecha cinco (05) del mes de marzo del dos mil nueve (2009) instrumentado por el ministerial Rafael Orlando Castillo, de Estrado de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Provincia de Santo Domingo Oeste, en consecuencia; **TERCERO:** DECLARA la resolucin del Contrato Verbal de Alquiler, celebrado entre la seora YRSIDAS GARDENIA SOTO y el seor GUILLERMO MÉNDEZ; **CUARTO:** ORDENA el Desalojo inmediato del Local Comercial ubicado en la calle Dr. Defill No. 27, Local C, del sector Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, ocupada por el seor GUILLERMO MÉNDEZ, en calidad de inquilino o de cualquier otra persona que la ocupare a cualquier título de conformidad con la Resolucin No. 86-2007 de fecha veintiuno (21 ) del mes de mayo del dos mil siete (2007), emitida por el Control de Alquileres y Desahucios, cuyo dispositivo se encuentra copiado en otra parte de la presente sentencia; **QUINTO:** RECHAZA la solicitud de ejecucin provisional, por las razones anteriormente expuestas; **SEXTO:** CONDENA al seor GUILLERMO MÉNDEZ, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distraccin a favor del DR. SILFREDO JEREZ HENRÍQUEZ, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte”; b) no conforme con dicha decisin, Guillermo M. Méndez interpuso formal recurso de apelacin contra la referida decisin, mediante acto n. 123-10, de fecha 18 de marzo de 2010, instrumentado por el ministerial Hipólito Girón Reyes, alguacil de estrados del Cuarto Tribunal Colegiado del Distrito Nacional, en ocasin del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Distrito Nacional, dictó el 23 de diciembre de 2010, la sentencia n. 874-2010, hoy recurrida en casacin, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** ACOGE, en cuanto a la forma, el recurso de apelacin interpuesto por el seor GUILLERMO M. MÉNDEZ, mediante acto No. 123/10, instrumentado y notificado el dieciocho (18) de marzo del dos mil diez (2010), por el Ministerial HIPÓLITO GIRÓN REYES, Alguacil de Estrado el Cuarto Tribunal Colegiado del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 01041/09, relativa al expediente No. 035-09-00303, dictada en fecha once (11) de diciembre del dos mil nueve (2009), por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de la seora YRSIDAS GARDENIA SOTO; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso de apelacin descrito en el ordinal anterior, y en consecuencia, CONFIRMA la ordenanza recurrida; **TERCERO:** CONDENA al seor GUILLERMO M. MÉNDEZ al pago de las costas del procedimiento, y ORDENA su distraccin a favor del DR. SILFREDO E. JEREZ HENRÍQUEZ, abogado de la parte gananciosa quien declara estarlas avanzando en su mayor parte”;

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casacin: “**Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Incorrecta aplicacin del artculo 1334 del Código Civil; **Tercer**

**Medio:** Falta de motivos. Inobservancia en la aplicacin de la ley”;

Considerando, que por su carcter perentorio es preciso referirnos en primer orden al pedimento incidental planteado por la parte recurrida mediante su memorial de defensa, en el sentido de que se declare inadmisble el presente recurso de casacin en virtud de que los medios propuestos son nuevos en casacin, alegando en ese sentido: “que en la sentencia objetada y en los documentos que la informan no consta que la parte recurrente presentara ante la corte *a qua* el hecho de que la recurrida haya depositado fotocopia como alega, mxime cuando no existe constancia de que en primer grado lo solicitara, por lo tanto los medios segundo, tercero y cuarto resultan ser nuevos en casacin, los cuales no pueden hacerse valer por primera vez ante la Suprema Corte de Justicia por no tratarse de cuestiones que interesan al orden pblico”;

Considerando, que es necesario recordar que es un criterio jurisprudencial constante, que no se puede hacer valer por ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casacin, ningn medio que no haya sido expresa o implcitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisin atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un inters de orden pblico;

Considerando, que los medios de casacin segundo y un aspecto del tercero propuestos por la parte recurrente se fundamentan, en sntesis, en que el documento relativo a la propiedad de la recurrida, a saber, el contrato de venta de fecha 26 de diciembre de 2005, fue depositado en todas las jurisdicciones en fotocopia, en contravencin al artculo 1334 del Cdigo Civil, segn el cual las copias solo hacen fe de su contenido a presentacin de su original, y a la Ley nm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, que dispone que el certificado de ttulo es el documento definitivo sobre las propiedades inmobiliarias, por lo que la corte, al acoger como buena y vlida la fotocopia del referido contrato, viola la ley y la jurisprudencia;

Considerando, que no consta en la sentencia impugnada ni en los documentos a que ella se refiere que el actual recurrente propusiera, mediante conclusiones formales ante la corte *a qua*, los argumentos expuestos ahora en su recurso de casacin relativos a la modalidad en fotocopia en que fue aportado el contrato de venta que fundamenta el derecho de propiedad de la recurrida respecto al inmueble que se alega le fue cedido en alquiler a la recurrente y que esto implicara vulneracin alguna al artculo 1334 del Cdigo Civil y la Ley nm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, no obstante establecer en sus propios alegatos del memorial introductorio del recurso de casacin que se trat de una situacin que se suscit en todas las jurisdicciones anteriores;

Considerando, que en esa virtud, como el medio segundo y un aspecto del tercero tienen su fundamento en argumentos y alegadas violaciones no sometidas a la consideracin de los jueces de la corte *a qua*, sin ser cuestiones que interesan al orden pblico, procede declararlos inadmisibles, tal como solicita la parte recurrida, por constituir medios nuevos; que no obstante, procede a seguidas continuar con el conocimiento del primer medio y otros aspectos planteados en el tercer medio;

Considerando, que en su primer medio sostiene la parte recurrente, que la demanda interpuesta por la recurrida se fundament, entre otros documentos, en el contrato verbal registrado con el nm. 16200, ante el Banco Agrcola, lo cual ha sido atacado desde el inicio de la peticin realizada en la jurisdiccin administrativa, toda vez que, existiendo un contrato formal por escrito, no puede de ningn modo y con base legal obtenerse un registro verbal, lo cual constituye una franca violacin a la Ley nm. 17-88, del 5 de febrero de 1988, que crea la forma y condiciones en que debe efectuarse el registro de un contrato de alquiler, as como las ofertas reales de pago seguidas de consignacin previstos por los artculos 8 y 9 del Decreto nm. 4807, del 16 de mayo de 1959;

Considerando, que antes de proceder al examen del medio de casacin referido y para una mejor comprensin del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fcticos que se derivan del fallo impugnado, a saber: a) mediante el contrato de venta de fecha 26 de diciembre de 2005, Juan Manuel Castillo y Yolanda M. Castillo, vendieron a Ysida Gardenia Soto el local comercial ubicado en la calle Dr. Defill nm. 27, local C, del sector Bella Vista; b) conforme contrato verbal nm. 16200, levantado por el Encargado de la Seccin de Alquileres del Banco Agrcola, Ysida Gardenia Soto de Nez alquil a Guillermo M. Méndez, el referido inmueble, por el precio de catorce mil pesos con 00/100 (RD\$14,000.00); c) mediante resolucin nm. 86-2007, de fecha 21 de mayo de 2007, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, autoriz a Ysida Gardenia Soto de Nez, a iniciar un

procedimiento de desalojo contra Guillermo Méndez, en virtud de que pretendía ocupar personalmente el local alquilado, la cual no fue apelada; d) mediante acto n.º 159/2008, de fecha 08 de mayo de 2008, instrumentado por el ministerial José Luis Pérez, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Yrsidas Gardenia Soto notificó al inquilino que vencido el plazo de la resolución otorgada por la autoridad correspondiente empezaba a correr el plazo de 180 días previsto en el artículo 1736 del Código Civil, para que desocupe voluntariamente el inmueble alquilado; e) en fecha 5 de marzo de 2009, la propietaria demandó al inquilino en rescisión de contrato y desalojo, mediante acto n.º 281/09, instrumentado por el ministerial Rafael Orlando Castillo, Alguacil de Estrado de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Provincia de Santo Domingo Oeste, la cual fue acogida por el tribunal de primer grado; f) no conforme con la antedicha decisión, Guillermo M. Méndez recurrió en apelación, el cual fue decidido por la corte *a qua* mediante la sentencia objeto del presente fallo;

Considerando, que conforme consta en la sentencia impugnada, la ahora recurrida depositó a la corte, en apoyo a sus pretensiones, bajo inventario recibido por la Secretaría en fecha 30 de julio de 2010, el contrato verbal registrado en el Banco Agrícola bajo el n.º 16200, estableciendo la alzada en esa virtud en sus consideraciones, lo siguiente: “1. La señora Yrsida Gardenia Soto de Nez le alquiló al señor Guillermo Méndez, un local comercial ubicado en la calle Dr. Defill No. 27, local C, del sector Bella Vista, por el precio de Catorce Mil Pesos Oro Dominicanos con 00/100 (RD\$14,000.00), mensuales, según consta en el acta de registro de contrato verbal No. 16200 levantada por el encargado de la sección de alquileres del Banco Agrícola de la República Dominicana; 2. En fecha veintiocho (28) de febrero del dos mil siete (2007), la señora Yrsida Gardenia Soto, solicitó al Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorización para iniciar un procedimiento de desalojo contra el señor Guillermo Méndez, en virtud de que pretendía ocupar personalmente el local alquilado, solicitud que fue acogida por dicha entidad mediante resolución No. 86-2007, emitida el veintiuno (21) de mayo del dos mil siete (2007), disponiendo que la misma podría ser ejecutada luego de transcurrido el plazo de un año y que mantenga su vigencia por un plazo de ocho meses luego de transcurrido el primero; 3. En fecha tres (03) de julio del dos mil siete (2007), el Control de Alquileres de Casas y Desahucios emitió una certificación indicando que la mencionada resolución fue notificada en fecha 22 de mayo de 2007, mediante acto No. 357-2007, instrumentado por el ministerial Junio F. Díaz E., alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, y que hasta la fecha no había sido apelada; 4. En fecha ocho (08) de mayo del dos mil ocho (2008), la señora Yrsidas Gardenia Soto, le notificó al señor Quillermo (sic) Méndez que vencido el plazo de un año establecido en la resolución No. 86-2007, comenzaba a correr el plazo de 180 días previsto en el artículo 1736 del Código Civil para que desocupe voluntariamente el inmueble alquilado, mediante acto No. 159/2008, instrumentado y notificado por el ministerial José Luis Pérez, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional”;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada revela que la parte recurrente no aportó a la corte *a qua*, para su ponderación, contrato de alquiler por escrito alguno en relación al inmueble de que se trata, sino que, por el contrario, la parte recurrida depositó el contrato verbal registrado ante el Banco Agrícola en base al cual obtuvo la autorización por parte del organismo correspondiente para iniciar el procedimiento de desalojo, en virtud de que pretendía ocupar personalmente el local alquilado; que, además, según afirmó la parte recurrente en el escrito justificativo de conclusiones depositado ante los jueces de fondo en fecha 5 de noviembre de 2010, que fue aportado al expediente abierto a propósito del presente recurso de casación, no existía contrato de alquiler por escrito, por lo que se trata de un argumento carente de fundamento, por consiguiente procede desestimarlos;

Considerando, que en otros aspectos del tercer medio plantea la parte recurrente, que la corte *a qua* fundamentó su fallo en el contrato de venta formalizado en fecha 26 de diciembre de 2005, mediante el cual Juan Manuel Castillo y Yolanda Gardenia Soto, vendieron a una señora de nombre “Yraida Gardebía Soto”, el inmueble de que se trata, cuya calidad se desconoce, en razón de que la demandante originaria es Yrsida Gardenia Soto, lo cual evidencia un error y contradicción en cuanto al nombre de la supuesta propietaria; que, además, la corte desconoció las conclusiones vertidas por la recurrente relativa a la falta de calidad de la recurrida, violando con esto el artículo 44 de la Ley n.º 834 de 1978, e incurriendo en contradicción de los hechos puestos en causa, ya que la

sentencia impugnada describe un inventario de documentos depositados por la recurrida donde consta la copia del contrato de venta, pero indica el tribunal de segundo grado que el inmueble es propiedad de Yraida Gardebia Soto, cuando el litigio ha sido llevado a justicia por la seora Yrsida Gardenia Soto;

Considerando, que la corte *a qua*, para emitir su decisin estableci lo siguiente: “que en lo que respecta a la falta de calidad de la demandante original, en el expediente est Jdepositado el contrato de venta formalizado el 26 de diciembre del 2005 mediante el cual Juan Manuel Castillo y Yolanda M. Castillo venden a la ahora recurrida, seora “Yraida Gardebia Soto”, el inmueble objeto de desalojo; que, igualmente en el expediente est Jdepositado el formulario No. 162000 en el cual consta que la recurrida procedi a informar al Departamento de Alquileres del Banco Agrıcola sobre la existencia de un contrato verbal en relacin al local comercial de referencia; que conforme a la documentacin indicada en el pJrrafo anterior y contrario a lo alegado por el recurrente, la demandante original y recurrida tiene calidad para exigir la resolucin del contrato de referencia y el desalojo del inmueble objeto del mismo”;

Considerando, que en ese orden, de las motivaciones antes transcritas puede advertirse que la corte ante el planteamiento hecho por la parte recurrente sobre la calidad de la ahora apelada para demandar el desalojo del inmueble de que se trata, analiz el contrato de venta de fecha 26 de diciembre de 2005, haciendo constar en la sentencia impugnada que mediante este la propiedad habıa sido adquirida por la seora “Yraida Gardebia Soto”, sin embargo, lo expuesto en ese sentido evidentemente se trata de un error que se desliz al momento de redactar el considerando de referencia, el cual tiene un carJcter puramente material que no altera la sustancia de la decisin, ya que, en primer lugar, es verificable la similitud entre el nombre que se transcribi y el que corresponde a la hoy recurrida, Yrsidas Gardenia Soto; y en segundo orden, la sentencia impugnada manifiesta en todas sus demJs partes que la demandante inicial, hoy intimada, es Yrsidas Gardenia Soto, respecto de quien, como se ha visto, se analizaba la calidad para demandar; en consecuencia, tratJndose de un simple error material que no ha ejercido influencia en lo decidido por la corte, en modo alguno este puede dar lugar a invalidar dicho fallo, por lo que procede desestimar este aspecto del medio analizado;

Considerando, que en cuanto a la alegada contradiccin de motivos que endilga la parte recurrente a laalzada, es preciso reiterar que, para que exista este vicio, es necesario que concurra una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones, de hecho o de derecho, alegadamente contrapuestas, o entre estas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia; ademJs, de que la contradiccin sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia suplir esa motivacin con otros argumentos de derecho, tomando como base las comprobaciones de hechos que figuran en la sentencia impugnada, lo cual no ha quedado caracterizado en este caso, en razn de que no se trat de que la corte valore el referido contrato de venta suscrito por una parte para luego acreditar en base a este calidad a otra persona, sino que, como fue antes advertido, la alzada incurri en un error material al transcribir el nombre de la hoy intimada; en consecuencia, como la corte no se estaba refiriendo a dos personas distintas sino a la misma, procede rechazar el aspecto en examen;

Considerando, que en cuanto a que la corte desconoci las conclusiones vertidas por la recurrente relativa a la falta de calidad de la recurrida, violando con esto el artıculo 44 de la Ley nm. 834 de 1978, de la sentencia criticada se comprueba que la alzada, en uso correcto de su facultad soberana de apreciacin de los hechos y sin incurrir en desnaturalizacin alguna, valore el referido contrato de venta de fecha 26 de diciembre de 2005, mediante el cual la parte recurrida adquiri la propiedad del inmueble ocupado como inquilino por la parte recurrente, reconociéndola como la titular del derecho y legitimJndola, por consiguiente para actuar en justicia a fin de obtener el desalojo; que en esa virtud, es de toda evidencia que la corte lejos de incurrir en el vicio denunciado procedi vJlidamente a ponderar y desestimar el planteamiento realizado por el hoy recurrente por haber acreditado la ahora recurrida que el inmueble cuyo desalojo se procuraba es de su propiedad, por lo que procede desestimar también este aspecto analizado;

Considerando, que en general, las circunstancias expresadas ponen de relieve que la corte *a qua* hizo una correcta apreciacin de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo, ademJs, motivos pertinentes que justifican la decisin adoptada, lo que le ha permitido a esta Corte de Casacin, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicacin de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios imputados por la parte recurrente, por lo

que procede desestimar el medio examinado, y con ello el presente recurso de casacin;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casacin interpuesto por Guillermo M. Méndez contra la sentencia civil n.º 874-2010, dictada el 23 de diciembre de 2010, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Guillermo M. Méndez, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Silfredo E. Jerez Henríquez, abogada de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 30 de noviembre de 2017, aos 174 ºde la Independencia y 155 ºde la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gmez y José Alberto Cruceta Almázar. Cristiana A. Rosario V., 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.