

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, del 30 de septiembre de 2002.

Materia: Civil.

Recurrente: Afrodicio Royer Acosta.

Abogados: Licdos. Rafael E. Núñez y Miguel Ángel Méndez.

Recurrida: Luisa Sánchez Cordero.

Abogado: Dr. Roberto Artemio Rosario Peña.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 31 de agosto de 2018.

Preside: Manuel Alexis Read Ortiz.

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 Afrodicio Royer Acosta, dominicano, mayor de edad, casado, barbero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1461829-0, domiciliado y residente en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos de América, contra la sentencia civil núm. 110, de fecha 30 de septiembre de 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “Único: Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 110, de fecha 30 de septiembre de 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de La Vega, por las razones expuestas”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 9 de enero de 2003, suscrito por los Lcdos. Rafael E. Núñez y Miguel Ángel Méndez, abogados de la parte recurrente, Afrodicio Royer Acosta, 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 26 de marzo de 2003, suscrito por el Dr. Roberto Artemio Rosario Peña, abogado de la parte recurrida, Luisa Sánchez Cordero;

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, 20 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 17 de septiembre de 2003, 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 6 de agosto de 2018, por el magistrado Manuel Alexis Read Ortiz, 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 y a los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, jueza de esta sala y Robert C. Placencia Álvarez, juez de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, 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 civil en reparación de daños y perjuicios interpuesta por Luisa Sánchez Cordero contra Afrodiccio Royer Acosta y Gerardo Gutiérrez Polanco, la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Monseñor Nouel, dictó el 2 de septiembre de 1994, la sentencia civil núm. 1390, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Se ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra los SRES. AFRODICCIO ROYER ACOSTA Y GERARDO GUTIÉRREZ POLANCO, por no haber comparecido a la misma, no obstante haber sido legalmente emplazado para la misma; **SEGUNDO:** Se declara buena y válida la presente demanda en daños y perjuicios intentada por la SRA. LUISA SÁNCHEZ CORDERO en contra de los SRES. AFRODISIO (sic) ROYER ACOSTA Y GERARDO GUTIÉRREZ POLANCO por ser regular en la forma y justa en el fondo; **TERCERO:** Se condena solidariamente a los SRES. AFRODISIO (sic) ROYER ACOSTA Y GERARDO GUTIÉRREZ POLANCO al pago de la suma de (RD\$750,000.00) SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS a la SRA. LUISA SÁNCHEZ CORDERO, como justa reparación de los daños morales y materiales recibido por culpa de los demandados; **CUARTO:** Se condena solidariamente a los SRES. AFRODISIO (sic) ROYER ACOSTA Y GERARDO GUTIÉRREZ POLANCO, al pago de los intereses legales de la suma antes indicada a título de indemnización complementaria, contados a partir de la demanda en justicia y hasta que haya sentencia definitiva y con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **QUINTO:** Se condena solidariamente a los SRES. AFRODISIO (sic) ROYER ACOSTA Y GERARDO GUTIÉRREZ POLANCO, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en beneficio del DR. ROBERTO A. ROSARIO PEÑA, abogado que afirme (sic) haberlas avanzado en su totalidad; **SEXTO:** Se declara la presente sentencia ejecutoria provisionalmente no obstante cualquier recurso que pueda intentarse contra la misma; **SÉPTIMO:** Se comisiona al ministerial JUAN BAUTISTA ROSARIO, ordinario de este tribunal para que notifique la presente sentencia; b) no conforme con dicha decisión Afrodiccio Royer Acosta interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante acto núm. 85-95, de fecha 22 de marzo de 1995, instrumentado por el ministerial Humberto Rodríguez Acosta, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 110, de fecha 30 de septiembre de 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Se rechaza la excepción de nulidad presentada por la parte recurrente, por las razones aludidas; **SEGUNDO:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia No. 1390, de fecha 2 de Septiembre del año 1994, dictada en atribuciones civiles, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monseñor Nouel; **TERCERO:** En cuanto al fondo, se rechaza el mismo por improcedente, mal fundado y carente de base legal; **CUARTO:** Se confirma en todas sus partes la sentencia recurrida, excepto en el ordinal tercero de su dispositivo, para que en lo adelante figure la suma de RD\$200,000.00 (DOSCIENTOS MIL PESOS ORO (sic), moneda nacional de curso legal; **QUINTO:** Se rechaza la demanda reconventional en daños y perjuicios interpuesta por la parte recurrente, por las razones señaladas; **SEXTO:** Se condena al señor AFRODICCIO ROYER ACOSTA, al pago de las costas del procedimiento, ordenando la distracción de las mismas en provecho del DR. ROBERTO A. ROSARIO PEÑA, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Falta de motivos; **Tercer Medio:** Violación de la Ley; **Cuarto Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Quinto Medio:** Fallo *Extra petita*; **Sexto Medio:** Fallo *Ultra petita*”;

Considerando, que previo a valorar los medios de casación enunciados es necesario para una mejor comprensión del caso, destacar los siguientes elementos fácticos que dieron origen al fallo impugnado: 1) que mediante el acto de estipulaciones y convenciones que rigió el divorcio por mutuo consentimiento entre Gerardo Gutiérrez Polanco y Luisa Sánchez Cordero, estipularon que el primero conservaría la propiedad de los

apartamentos de la primera y segunda planta, del lado este, construidos uno sobre el otro, ubicados en la casa núm. 61 de la calle Correa y Cidrón, así como la extensión de terreno sobre la cual están construidos dentro de la parcela núm. 4-B, provisional del Distrito Catastral núm. 2, del Distrito Nacional, amparados en el certificado de título núm. 66-3178, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, en cuyo apartamento del primer nivel funciona el estudio fotográfico Gutiérrez; 2) que en fecha 2 de noviembre de 1981, Gerardo Gutiérrez Polanco y Luisa Sánchez Cordero, suscribieron un acto bajo firma privada mediante el cual estipularon que el primero vendía a la segunda el negocio de fotografía y el punto comercial instalado en el apartamento de la casa No. 61, recibiendo por ese concepto el pago estipulado; 3) que a través de dicha convención también acordaron que Gerardo Gutiérrez Polanco alquilaría a Luisa Sánchez el referido apartamento donde esta mantenía el negocio de fotográfico; 3) mediante contrato de venta de fecha 3 de octubre de 1988, Gerardo Gutiérrez Polanco vendió a Afrodisio Royer Acosta, el inmueble previamente alquilado a Luisa Sánchez Cordero, procediendo el nuevo propietario a notificar su calidad de nuevo propietario mediante acto núm. 171-88, de fecha 25 de octubre de 1988, del ministerial Leoncio Peguero, alguacil ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en el cual también advirtió que los alquileres debían ser pagados en sus manos o en la de su representante legal; 3) mediante instancia de fecha 17 de agosto de 1990, el propietario original, Gerardo Gutiérrez Polanco, solicitó al Abogado del Estado el desalojo y otorgamiento de la fuerza pública contra Luisa Sánchez Cordero, por intrusa, dictándose al efecto la resolución núm. 1605, en fecha 18 de noviembre de 1991, que concedió a Luisa Sánchez Cordero un plazo de gracia de 15 días para desocupar voluntariamente el inmueble; 4) mediante acto No. 15-92 del 30 de marzo de 1992, el nuevo adquirente, Afrodisio Royer Acosta, notificó el certificado de título que le había sido otorgado como propietario del inmueble y la resolución que le ordenaba desocupar el inmueble; 5) que por acto núm. 93-3-92, de fecha 26 de marzo de 1992, del ministerial Rafael Ulerio, alguacil de estrados del Juzgado de Paz del municipio de Maimón, provincia Monseñor Nouel, Luisa Sánchez Cordero notificó a Gerardo Gutiérrez Polanco, copia de la instancia de impugnación dirigida al Tribunal Superior de Tierras contra la resolución del Abogado del Estado, advirtiéndole mediante acto núm. 293, del 26 de marzo de 1992, instrumentado por el ministerial Rafael A. Chevalier, alguacil de estrados de la Corte de Apelación de Santo Domingo, que en caso de desalojarla por intrusa, desconociendo su calidad de inquilina, perseguiría en su contra la reparación de los daños y perjuicios; 5) mediante actos núms. 137 y 139, de fecha 25 de marzo de 1994, del ministerial Juan Bautista Rosario, de generales ya transcritas, y 181 de la misma fecha, pero del ministerial Joaquín Daniel Espinal Gerardino, de generales anotadas, Luisa Sánchez Cordero, apoderó la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Monseñor Nouel, de una demanda en reparación de daños y perjuicios contra Gerardo Gutiérrez Polanco y Afrodisio Royer Acosta, sustentada que su calidad de inquilina era de su conocimiento y por tanto, no podía ser objeto de una demanda por intrusa invocó además, el daño sufrido a causa del desmantelamiento, destrucción del negocio y pérdida de la clientela por efecto del embargo; 6) el tribunal apoderado acogió las pretensiones de la demanda condenando a Gerardo Gutiérrez Polanco y Afrodisio Royer Acosta, al pago conjunto y solidario de la suma de RD\$750,000.00; procediendo el codemandado, Afrodisio Roger Acosta, a recurrirla en apelación y adicionalmente demandar de forma reconvenional a Luisa Sánchez Cordero, alegando no haber incurrido en ningún tipo de responsabilidad que implique su condenación a reparar daños y perjuicios, señalando además, que el juez *a quo* incurrió en una errónea aplicación del derecho puesto que la demanda fue incoada en base a la responsabilidad civil contractual derivada del artículo 1142 del Código Civil y no a la responsabilidad delictual establecida en el artículo 1382 del mismo código; 7) la corte rechazó las pretensiones del recurso, no obstante, redujo la suma indemnizatoria acordada a favor de la recurrida, mediante la decisión objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que en el desarrollo de los medios propuestos, reunidos para su examen, el recurrente alega, en esencia, que la alzada rechazó la demandan en reconvenional por él interpuesta expresando como único fundamento que como consecuencia del rechazo del recurso de su apelación dicha demanda era improcedente y mal fundada, cuyo motivo no justifica el rechazado; que prosigue argumentando el recurrente que la demanda primigenia en reparación de daños y perjuicios incoada en su contra por la actual recurrida estuvo sustentada en la responsabilidad contractual, sin embargo, la corte *a qua* aplicó erróneamente el régimen de la responsabilidad civil delictual prevista en el artículo 1382 del Código Civil, desconociendo el principio de la inmutabilidad del proceso;

Considerando, que para adoptar su decisión la alzada aportó los motivos que a continuación se transcriben:

“que de la violación de un contrato pueden surgir además de las acciones contractuales en daños y perjuicios otras de carácter delictual o cuasi delictual pudiendo ser todas concurrentes y corresponde a los jueces del fondo darle su verdadero carácter o calificación, como sucedió en el caso de la especie; que no se trata en el presente litigio de una acción de carácter eminentemente contractual sino de un hecho que desborda los límites de la misma al tener como característica principal la realización de una actuación ilegal e injusta, trayendo como consecuencia la aplicación del artículo 1382 del Código Civil que prevé la responsabilidad civil delictual al sancionar un daño intencionalmente causado, por lo que no tiene aplicación el artículo 1744 del Código Civil; que si bien es cierto, como lo alega la parte recurrente, que el artículo 1165 del Código Civil establece el principio de la relatividad de las convenciones en el sentido de que solo surten efecto entre las partes intervinientes en las mismas, salvo lo dispuesto por el artículo 1750 del referido texto legal para el arrendamiento, si ha sido registrado o hecho en acto auténtico, no es menos verdadero que en el caso de la especie el adquirente del inmueble señor Afrodicio Royer Acosta, veintidós (22) días después de haberlo adquirido reconoció a la señora Luisa Sánchez Cordero como su inquilina notificándole el acto de compraventa de fecha 3 de octubre del año 1988, el día 25 de octubre del año 1988 donde le advertía que a partir de la fecha no debía pagar el precio del arrendamiento a otras personas sean físicas o morales; que si bien es cierto, que el artículo 1750 del Código Civil establece que el arrendamiento no se hubiere hecho por acto auténtico o no tuviere fecha cierta, no estará obligado el adquirente a ninguna clase de daños y perjuicios, no es menos verdadero que al notificar al señor Afrodicio Royer Acosta a la señora Luisa Sánchez Cordero que ella era su inquilina suplió el incumplimiento de esas formalidades en el contrato de arrendamiento y le dio fecha cierta y en consecuencia lo hizo oponible a éste; que la parte recurrente alega que la señora Luisa Sánchez Cordero no fue desalojada sino que se mudó voluntariamente, sin embargo, del contenido del acto No. 15-92, de fecha 30 de marzo del año 1992, instrumentado por el ministerial Benigno de Jesús, alguacil ordinario de la Segunda Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, se pone de manifiesto que tiene todas las características de un proceso verbal típico de desalojo y que además el señor Gerardo Gutiérrez Sánchez hijo de la señora Luisa Sánchez Cordero, quien estaba en el estudio fotográfico Gutiérrez al presentarse el alguacil, le declaró al mismo que el recibía los bienes o muebles propios del negocio que no era necesario su traslado por el ministerial, es decir, recibió los muebles ante la inminente acción en desalojo; que aunque dicho desalojo fue realizado tomando como base la resolución de fecha 18 de noviembre del año 1991, dictada por el abogado del estado, quien tiene plena competencia para tales fines de acuerdo a los artículos 258 y siguientes de la Ley de Registro de Tierras No. 1542, del 7 de noviembre del año 1942, el señor Afrodicio Royer Acosta no podía prevalecerse de la misma pues no fue emitida en su favor sino del señor Gerardo Gutiérrez Polanco, independientemente de la pertinencia o no de las razones alegadas para obtenerla en el sentido de que la señora Luisa Sánchez Cordero era una intrusa; que aunque el inmueble figura vendido dos (2) veces a la misma persona, es decir el día 3 de octubre del año 1988 y el día 3 de febrero del año 1989, esto no tiene ninguna relevancia ya que la segunda compraventa era innecesaria de acuerdo al principio establecido en el artículo 1583 del Código Civil; y además, la instancia en desalojo fue con posterioridad a dichos contratos de compraventa o sea el día 17 de agosto del año 1990, cuando el propietario del inmueble desalojado era el señor Afrodicio Royer Acosta y no el señor Gerardo Gutiérrez Polanco; que al proceder el señor Afrodicio Royer Acosta a desalojar a la señora Luisa Sánchez Cordero del inmueble arrendado sin haber agotado los procedimientos instituidos por la ley, especialmente el Decreto No. 4807, del año 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios y no obstante la advertencia que ésta le hizo mediante acto No. 293, de fecha 26 de marzo del año 1992, instrumentado por el ministerial Rafael A. Chevalier, alguacil de estrados de la Corte de Apelación de Santo Domingo, señalándole que era su inquilina y que si la desalojaba lo demandaría en daños y perjuicios, es evidente que procedió de una forma ilegal, injusta y temeraria; que es un criterio reiterado en doctrina y constante en jurisprudencia, el cual comparte esta Corte, que: ‘tal como resulta del régimen de la venta y del arrendamiento establecido por nuestro Código Civil, cuando el propietario de un inmueble, o de otro bien cualquiera dado en arrendamiento, realiza la venta del mismo, ejercicio de sus derechos legítimos, las estipulaciones del contrato de arrendamiento quedan transferidas de pleno derecho al nuevo propietario, y en consecuencia, todo litigio derivado de ese contrato y de esas estipulaciones, debe resolverse entre el nuevo propietario y el arrendador’ (Ver: Boletín Judicial No. 721, Pag. 3026

del mes de Diciembre del año 1970); que son necesarias tres (3) condiciones para la procedencia de una demanda en responsabilidad civil, y estas son la falta, el daño y la relación de causalidad entre la falta y el daño, todas concurrentes en el caso de la especie, por lo que es de lugar acoger dicha demanda y confirmar la sentencia emanada del juez *a quo*; (...);

Considerando, que tanto la doctrina como la jurisprudencia han reconocido a los jueces la facultad de resolver el litigio conforme a las reglas de derecho que le son aplicables, aún cuando deba ordenar o restituir su verdadera calificación a los hechos y actos litigiosos sin detenerse en la denominación que las partes le hubieran dado, en aplicación del principio "*Iura Novit Curia*", que significa el deber del juez de aplicar la norma que corresponde al hecho sometido a su consideración, sin esperar que las partes se la indiquen, cuyo dinamismo procesal si bien se instituye como un atemperamiento del principio de inmutabilidad procesal, su aplicación se atempera cuando con dicho proceder se incurra en violación al derecho de defensa que debe ser garantizado a las partes en el proceso, lo que no ocurrió en la especie examinado;

Considerando, que en efecto, según se desprende de la sentencia dictada por el juez de primer grado, objeto del recurso de apelación, la demanda en reparación de daños y perjuicios fue juzgada conforme los términos del artículo 1382 del Código Civil que prevé la responsabilidad civil delictual al sancionar un daño intencionalmente causado, reteniendo dicho tribunal la responsabilidad solidaria tanto del propietario original, arrendador, como del nuevo propietario; que el actual recurrente, en su calidad de apelante, tuvo la oportunidad de invocar ante la alzada las defensas orientadas a eximirse de la responsabilidad retenida en su contra por el Juzgado de Primera Instancia, no incurriendo por tanto, la corte *a qua*, contrario a lo alegado, en violación a su derecho de defensa ni a la inmutabilidad del proceso al proceder a confirmar la decisión apelada;

Considerando, que respecto a la demanda reconventional interpuesta por Afrodisio Royer Acosta, actual recurrente, sustentada en que la inquilina no fue objeto de desalojo sino que desocupó voluntariamente el inmueble, dicha demanda fue rechazada por la alzada exponiendo la revisión del acto 15-92, antes citado, reunía todas las características de un proceso verbal de desalojo, más aun cuando se comprueba de dicho acto que el hijo de la inquilina Gerardo Gutierrez Sánchez, quien estaba en el estudio al presentarse el ministerial, le declaró que él recibía los bienes del negocio sin necesidad de su traslado por el ministerial, lo que evidencia, según expresó la alzada, su interés de recibir los muebles ante la inminente acción en desalojo; razones por las cuales y en base a los motivos antes expuestos la alzada aportó razones suficientes para desestimar dicha demanda estableciendo que el desalojo fue practicado sin ninguna justificación válida, no incurriendo por tanto, en el vicio de falta de motivos alegado por el actual recurrente;

Considerando, que la corte *a qua* aportó motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, por lo que los medios que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Afrodisio Royer Acosta, contra la sentencia civil núm. 110, dictada el 30 de septiembre de 2002, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, cuyo dispositivo figura transcrito en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas, con distracción en provecho del Dr. Roberto A. Rosario Peña, abogado de la parte recurrida, Luisa Sánchez Cordero, abogado que afirmó haberlas avanzado en su totalidad.

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 en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 31 de agosto de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y Robert C. Placencia. 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.

