Sentencia impugnada:	Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 9 de julio de 2003.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Juan Ramón Gómez Díaz.
Abogado:	Dr. F. A. Martínez Hernández.
Recurrido:	Expreso Vegano, C. por A.
Abogado:	Dr. José Abel Deschamps Pimentel.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

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 Juan Ramón Gómez Díaz, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0470498-6, domiciliado y residente en la calle Guayubín Olivo núm. 5, Vista Hermosa, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 231, dictada el 9 de julio de 2003, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy Distrito Nacional), 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: "Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional de fecha 09 de julio del año 2003";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 14 de agosto de 2003, suscrito por el Dr. F. A. Martínez Hernández, abogado de la parte recurrente, Juan Ramón Gómez Díaz, 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 7 de junio de 2004, suscrito por el Dr. José Abel Deschamps Pimentel, abogado de la parte recurrida, Expreso Vegano, C. por A.;

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 1 de diciembre de 2004, estando presentes los magistrados Jorge Subero Isa, en funciones de presidente; Margarita Tavares y Eglys Margarita Esmurdoc, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado 22 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 la demanda en referimiento tendente a desalojo por intruso incoada por el señor Juan Ramón Gómez Díaz, contra la entidad comercial Expreso Vegano, C. por A., la Cámara de lo Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la ordenanza núm. 0813, de fecha 22 de agosto de 1997, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO**: SE RATIFICA el Defecto pronunciado en audiencia contra la parte demandada JHOVANNY BEATO y/o EDWIN BEATO y/o CIA. EXPRESO VEGANO, C. POR A., por falta de concluir, no obstante haber sido citado legalmente; **SEGUNDO**: SE RECHAZA la solicitud de Reapertura de los debates, solicitada por la parte demandada JHOVANNY BEATO y/o EDWIN BEATO y/o CIA. EXPRESO VEGANO, C. POR A., por todos los motivos precedentemente expuestos; **TERCERO**: ACOGE las conclusiones presentadas en audiencia por la parte demandante Sr. JUAN RAMÓN GÓMEZ DÍAZ, por ser justas y reposar en prueba legales; **CUARTO**: SE ORDENA la expulsión por intruso a JHOVANNY BEATO y/o EDWIN BEATO y/o CIA. EXPRESO VEGANO, C. POR A., del Solar No. 7-Ref-D, de la Manzana No. 345 del Distrito Catastral No. 1, del Distrito Nacional, solar que tiene una extensión superficial de 162 Metros Cuadrados, 90 Decímetros Cuadrados y está limitado: Al Norte: Solar No. 7-Ref-C, y propiedad que fué o es (sic) de CONSUELO PIATTI DEL POZO; Al Este: Propiedad que es o fué (sic) de CONSUELO PIATTI DEL POZO y Avenida Independencia; Al Sur: Avenida Independencia y Solar No. 7-Ref-C; y al Oeste: Solar No. 7-Ref.-C y sus mejoras, por todos los motivos precedentemente expuestos; **CUARTO**: SE ORDENA la ejecución provisional y sin fianza de la sentencia a intervenir, no obstante cualquier recurso que se interponga con la misma; **QUINTO**: SE CONDENA a JHOVANNY BEATO y/o EDWIN BEATO y/o CIA. EXPRESO VEGANO, C. POR A., al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor y provecho del DR. CARLOS MANUEL VENTURA MOTA, abogado que afirma haberlas avanzado en tu totalidad; **SEXTO**: SE COMISIONA al Ministerial ANTONIO ACOSTA, Alguacil Ordinario de éste Tribunal, para la notificación de la presente sentencia"; b) no conforme con dicha decisión, la compañía Expreso Vegano, C. por A., interpuso formal recurso de apelación, contra la sentencia precedentemente descrita, mediante acto núm. 1023-97, de fecha 5 de septiembre de 1997, instrumentado por el ministerial Tarquino Rosario Espino, alguacil ordinario de la Primera Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 51, de fecha 2 de marzo de 1999, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO**: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma y justo en cuanto al fondo, el recurso de apelación interpuesto por la Cía. Expreso Vegano, C. X. A., contra la ordenanza de fecha 22 de agosto de 1997, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; y en consecuencia; **SEGUNDO**: REVOCA en todas sus partes la ordenanza apelada, por las razones y motivos expuestos; **TERCERO**: CONDENA al Sr. JUAN RAMÓN GÓMEZ DÍAZ, al pago de las costas del procedimiento, y ordena su distracción a favor y provecho de los DRES. TOMAS REYNADO CRUZ TINEO RENE OMAR GARCIA JIMÉNEZ Y MIGUELINA CUSTODIO DISLA, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad"(sic); c) no conforme con dicha decisión el señor Juan Ramón Gómez Díaz, interpuso formal recurso de oposición contra la indicada sentencia, mediante Acto núm. 20-99, de fecha 17 de marzo de 1999, instrumentado por el ministerial José Alberto Lora, alguacil ordinario de la Segunda Cámara Penal de La Vega, en ocasión del cual la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy Distrito Nacional), dictó en fecha 9 de julio de 2003, la sentencia civil núm. 231, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: "***PRIMERO**: DECLARA bueno válido en la forma, el recurso de oposición interpuesto por el señor JUAN RAMÓN GÓMEZ DÍAZ, por haber sido hecho de conformidad con la ley; **SEGUNDO**: en cuanto al fondo del recurso, lo RECHAZA, y, en consecuencia, CONFIRMA la sentencia No. 51 de fecha 2 del mes de marzo del año mil novecientos noventa y nueve (1999), rendida por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, a favor de la compañía EXPRESO VEGANO, C. POR A; **TERCERO**: COMPENSA las costas" (sic);*

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: "**Primer**

Medio: Falsa aplicación del artículo 52 de la Ley 834 y violación al derecho de defensa; **Segundo Medio**: Violación de los artículos 8 acápite 13 de la Constitución, 544, 711, 1315, 1328, 1743 y del Código Civil, 185 y 186 de la Ley de Registro de Tierras. Falsa aplicación de los artículos 1250 y 1251 del Código Civil y contradicción de motivos";

Considerando, que en síntesis, en apoyo a sus medios de casación, la parte recurrente alega que la corte *a qua* vulnera su derecho de defensa e irrespeta los principios fundamentales que pautan la publicidad y contradicción del proceso, al examinar los documentos y las conclusiones depositadas por la parte recurrida fuera del plazo otorgado a estos fines e incurre en una errónea aplicación de la figura de la subrogación al establecer que el nuevo propietario se subroga en los derechos del vendedor; que por el contrario, en esa relación contractual, el hoy recurrente es un tercero a quien no se le puede oponer un contrato bajo firma privada que no esté registrado antes de la introducción de la demanda en desalojo; por lo que el comprador solo está obligado a observar el procedimiento cuando el arrendatario posee un contrato de fecha cierta, como lo prescribe el artículo 1743 del Código Civil, porque tenía derecho al uso, goce y disposición del inmueble adquirido por compra; que como Expreso Vegano, C. por A., no probó que el contrato es auténtico, ni de fecha cierta, ni que figura inscrito en el Registro de Títulos, es imposible aceptar que el mismo le fuera oponible, por lo que al rechazar el recurso de oposición y confirmar la sentencia que revocó la ordenanza del juez de los referimientos, la corte *a qua* hizo una errónea aplicación de la ley, incompatible con el orden público, por lo cual procede casar la sentencia recurrida;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso es oportuno describir los siguientes elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado, a saber: a) que los señores Francisco Antonio Polanco y José Rafael Olivo, en calidad de propietarios de la parcela núm. 7 Ref. D, manzana núm. 345, del distrito catastral núm. 1 del Distrito Nacional, arrendaron dicho inmueble a la sociedad Expreso Vegano, C. por A., por un período de cuatro (4) años, mediante contrato de fecha 19 de febrero de 1996; b) posteriormente, los indicados propietarios procedieron a vender el inmueble alquilado al señor Juan Ramón Gómez Díaz, quien, mediante acto de fecha 18 de abril de 1997, demandó a la arrendataria en referimiento tendente a obtener su expulsión del inmueble, por ocuparlo en calidad de intrusa; demanda que fue acogida mediante ordenanza núm. 0813 de fecha 22 de agosto de 1997; c) no conforme con esa ordenanza, la sociedad Expreso Vegano, C. por A., procedió a recurrirla en apelación, alegando que su ocupación era de buena fe; recurso que fue acogido mediante la sentencia núm. 51 de fecha 2 de marzo de 1999, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, que revocó la ordenanza, atendiendo a que la inquilina debía ser desalojada de acuerdo con el procedimiento consagrado en el decreto núm. 4807-59; d) no conforme con esa decisión, el señor Juan Ramón Gómez Díaz, procedió a recurrirla en oposición, fundamentando su recurso, en esencia, en que la mencionada sociedad no contaba con un arrendamiento auténtico ni de fecha cierta, por lo que no le era oponible; recurso que fue rechazado mediante la sentencia hoy impugnada;

Considerando, que por tratarse de un asunto de puro derecho relativo a la interposición de las vías del recurso contra las ordenanzas dictadas en ocasión de un referimiento se establecerá previamente las vías que tenía abierta la decisión dictada por la jurisdicción de fondo;

Considerando, que respecto a la posibilidad de impugnar la ordenanza resultante de un referimiento por la vía recursiva de la oposición, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, fundamentada en el artículo 106 de la Ley núm. 834-78, ha fijado el criterio siguiente: "Considerando, que el proceso de referimiento, ha sido definido doctrinalmente como un procedimiento rápido y sencillo, de carácter contencioso, mediante el cual se persigue que un juez ordene aquellas medidas provisionales que la ley le permite, sin perjuicio de lo principal, a través de una ordenanza ejecutoria de pleno derecho; que, en efecto, este carácter expedito se pone de manifiesto cuando el artículo 101 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978, define la ordenanza de referimiento como "una decisión provisional rendida a solicitud de una parte, la otra presente o citada, en los casos en que la ley confiere a un juez que no está apoderado de lo principal el poder de ordenar inmediatamente las medidas necesarias"; que, para asegurar las características de rapidez y sencillez del referimiento la ley ha establecido ciertas reglas procesales especiales, entre ellas, la contenida en el artículo 106 de la mencionada Ley núm. 834, que suprime el recurso de oposición; que, (…) esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia es del criterio de que dichas reglas no son exclusivamente aplicables al juicio de primer grado, ya que, de regir en la

alzada las reglas procesales ordinarias, se desnaturalizaría dicho procedimiento excepcional disminuyendo su eficacia como vía para obtener medidas inmediatamente necesarias; que, en tal sentido, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia es de criterio de que, (…) las disposiciones del artículo 106 no solo suprimen el recurso de oposición contra las ordenanzas de referimiento dictadas por los tribunales de primera instancia, sino además, contra las decisiones dictadas por la Corte de Apelación en esta materia…"

Considerando, que de lo anteriormente expuesto se colige, que la ordenanza dictada en ocasión de un recurso de apelación incoado contra una ordenanza de referimiento, no puede ser impugnada por la vía de la oposición, por haber sido legalmente suprimida esa vía recursiva en esta materia; que por este motivo, a juicio de esta Sala Civil y Comercial, a la corte *a qua* se le imponía la declaratoria de inadmisibilidad del recurso de oposición de que se trata, en lugar de valorarlo en cuanto al fondo, lo que justifica que la sentencia impugnada sea casada por vía de supresión y sin envío, por no quedar nada que juzgar, mediante el medio suplido de oficio por esta Corte de Casación, por tratarse de una regla de orden público;

Considerando, que el artículo 20 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, prevé que: "Cuando la casación se funde en que la sentencia contra la cual se interpuso apelación, no estaba sujeta a este recurso… no habrá envío del asunto";

Considerando, que en virtud del artículo 65, ordinal 2 de la indicada norma: "…las costas podrán ser compensadas: (…) 2. Cuando una sentencia fuere casada exclusivamente por un medio suplido de oficio por la Suprema Corte de Justicia"; motivo por el que las costas del presente procedimiento serán compensadas.

Por tales motivos, **Primero**: Casa, por vía de supresión y sin envío, la sentencia civil núm. 231, dictada en fecha 9 de julio de 2003 por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo (hoy Distrito Nacional), cuyo fallo ha sido transcrito en parte anterior de esta decisión; **Segundo**: Compensa las costas del procedimiento.

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 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.