PODER JUDICIAL
REPÚBLICA DOMINICANA

# SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

**SCJ-PS-25-0781**
**Exp. núm.** 425-2018-00472
**Partes:** [redacted] vs [redacted]
**Materia:** Desalojo y daños y perjuicios
**Decisión:** Rechaza
**Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero**

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, constituida regularmente por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, quien preside, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted], miembros, asistidos del Secretario General, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en **fecha 30 de abril de 2025**, año 182.° de la Independencia y año 162.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por [redacted]; quien tiene como abogada constituida a la Lcda. Maritza de la Cruz Jiménez; de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida [redacted]; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. [redacted]; de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 1500-202l-SSEN-00226, dictada en fecha 23 de agosto de 2021, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

> ***PRIMERO:*** *Pronuncia el defecto en contra de la parte recurrida, señor* [redacted], *por falta de comparecer no obstante haber sido citada legalmente.*
> ***SEGUNDO:*** *RECHAZA, en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación interpuesto por el señor*

**SCJ-PS-25-0781**
**Exp. núm.** 425-2018-00472
**Partes:** [redacted] vs [redacted]
**Materia:** Desalojo y daños y perjuicios
**Decisión:** Rechaza
**Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero**

> [redacted], *en contra de la Sentencia Civil No. 425-2020-SCIV-00059, de fecha 20 de julio del año dos mil veinte (2020), dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado De Primera Instancia del Distrito Judicial de Monte Plata, con motivo de una Demanda en Lanzamiento de Lugar y Reparación de Daños y Perjuicios, dictada en beneficio del señor* [redacted], *por los motivos expuestos, y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia apelada, de conformidad con las razones expuestas en el cuerpo de esta decisión.* ***TERCERO:*** *COMISIONA al ministerial* [redacted], *alguacil de Estrados, para que a requerimiento de parte interesada proceda a la notificación de esta decisión a la parte contraria.*

**VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:**

**A)** Constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 9 de mayo de 2022, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el acto núm. 915/2022 de fecha 18 de mayo de 2022, del ministerial [redacted], contentivo de emplazamiento en casación; c) el memorial de defensa de fecha 25 de mayo de 2022, mediante el cual la parte recurrida expone sus medios de defensa respecto del recurso de casación; y d) el acto núm. 211/2022 de fecha 26 de mayo de 2022, del ministerial [redacted], contentivo de notificación de memorial de defensa.

**B)** En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

**SCJ-PS-25-0781**
**Exp. núm.** 425-2018-00472
**Partes:** [redacted] vs [redacted]
**Materia:** Desalojo y daños y perjuicios
**Decisión:** Rechaza
**Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero**

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, [redacted] y como parte recurrida, [redacted]. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** el actual recurrido incoó una demanda en lanzamiento de lugar y reparación de daños y perjuicio contra el actual recurrente. Esta demanda fue acogida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monte Plata, mediante la sentencia civil núm. 425-2020-SCIV-00059, de fecha 20 de julio del año 2020; **b)** [redacted] apeló esta decisión ante la corte *a qua* correspondiente; la cual rechazó el recurso y confirmó el fallo de primer grado, a través de la decisión impugnada en casación.

2) La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero**: falta y errónea aplicación de una norma jurídica y desnaturalización de los hechos y el derecho; **segundo**: omisión de pruebas admisibles conforme a la ley; **tercero:** contradicción de motivos y falta de base legal.

3) Procede examinar reunidos por su estrecho vínculo el primer y segundo medio de casación; la recurrente aduce, que la corte hizo una errónea valoración y aplicación del derecho al solo valorar el contrato de arrendamiento núm. 153-15 de fecha 23 de junio del año 2015 y la certificación del 24 de octubre de 2018, emitida por el concejo de regidores del Ayuntamiento de Bayaguana, que acreditan que el señor [redacted] poseía el inmueble en calidad de arrendatario. Sin embargo, no valoró el recibo del pagaré de fecha 17 de febrero del 2021, que demuestra que el apelante, hoy recurrente, no había cedido su derecho al recurrido y que la hipoteca sobre el inmueble había sido saldada, además, no apreció la carta del 9 de abril de 2012, dirigida al

**SCJ-PS-25-0781**
**Exp. núm.** 425-2018-00472
**Partes:** [redacted] vs [redacted]
**Materia:** Desalojo y daños y perjuicios
**Decisión:** Rechaza
**Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero**

concejo de regidores por el señor [redacted], donde solicitó el arrendamiento del solar ocupado por el recurrente.

4) Continúa los argumentos, que la corte no le dio valor a los documentos depositados donde demuestra que tenía una ocupación libre, pública y pacífica por más de 12 años en el referido solar propiedad del Ayuntamiento Municipal de Bayaguana. Asimismo, la corte otorgó credibilidad a las piezas de [redacted] en ciertos aspectos, pero los desestimo en otros; únicamente lo valoró en cuanto a la venta del solar argumentando que el apelante no figuraba en el mismo.

5) La parte recurrida en defensa de la sentencia impugnada sostiene, que el recurrente no explica en qué consiste la desnaturalización de los hechos alegada y la supuesta violación a las normas jurídicas en que habría incurrido la alzada, razón por la cual queda evidenciado que no son más que alegatos. Asimismo, la corte analizó las pruebas y afirmó que eran vinculantes al proceso obtenidas de conformidad con la ley, destacando que, el recurrido es quien figura como recurrido en los archivos del Ayuntamiento de Bayaguana.

6) La corte *a qua* fundamentó este punto de la siguiente manera:

> *Que por los documentos depositados en primer grado, los cuales fueron valorados en la sentencia dictada por el tribunal a-quo y ahora impugnada, se colige que: a) Mediante contrato de arrendamiento Núm. 153-15, de fecha 23 de junio del año 2015, el Ayuntamiento Municipal de Bayaguana, arrendó al señor* [redacted]*, un solar ubicado en la calle B/ las Madama, con una extensión superficial de 228.8 metros cuadrados, con los siguientes linderos; al norte: calle El Desvío, al sur: señor* [redacted]*, al este:* [redacted] *y al oeste: Sr. Rafaelito; b) Que en fecha 24 del mes de octubre del año 2018, la Lic.* [redacted]*,*

**SCJ-PS-25-0781**
**Exp. núm.** 425-2018-00472
**Partes:** [redacted] vs [redacted]
**Materia:** Desalojo y daños y perjuicios
**Decisión:** Rechaza
**Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero**

*secretaria del Concejo de Regidores del Ayuntamiento Municipal de Bayaguaha emitió la certificación donde hace constar que en los archivos a su cargo consta que el señor [redacted], portador de la cédula de identidad y electoral No. 004-[redacted], posee, en calidad de arrendamiento, un solar [redacted], se establece que los señores [redacted] y [redacted], viven en unión libre y que esta última le compro en el año 2009 al señor [redacted], la mejora ubicada en la calle El Desvió, sector La Madama de este Municipio, que consiste en una casa de block, techada de zinc, piso de cemento, con todas sus dependencias y anexidades, edificada en un solar del Ayuntamiento municipal de Bayaguana, que mide una extensión superficial de doscientos veinticinco metros cuadrados (225 m2), sin embargo dicha afirmación no fue probada con otros medios que le merezcan crédito a esta Alzada, toda vez que la referida declaración jurada no adquiere la categoría de acto auténtico en cuanto a las declaraciones que el notario recoge como dadas por terceros, pues, la fe pública que posee este oficial público es en relación a las expresiones sobre un hecho incluido en el documento como ejecutado por él o como ocurrido en su presencia, en el ejercicio de sus funciones, razón por la cual el contenido de la declaración jurada antes citada, podía ser combatido por cualquier medio probatorio, y si bien fue depositado el acto de venta en el mismo no figura la parte recurrente, máxime de que no es un hecho controvertido de que el solar es propiedad del Ayuntamiento Municipal de Bayaguana, por lo cual fue arrendado al hoy recurrido mismo que ocupa hoy el recurrente a título precario y sin el consentimiento de su propietario. Que, asi las cosas, esta Alzada es de criterio de que al examinar el tribunal a-quo los elementos probatorios que le fueron sometidos por las partes en sustento de sus pretensiones, no tenía que dar motivos particulares acerca de cada uno de ellos, bastando que lo hagan respecto de aquellos que resultan decisivos para la solución del caso, como ha ocurrido en la especie, pues lo hacen dentro de su correcto uso del poder de apreciación de que ellos están investidos en la depuración de las pruebas. 12. Que del estudio de la sentencia impugnada, se advierte que la juez de primer grado ha realizado una ponderación adecuada de las pruebas sujetas a su escrutinio, así como estableció la fuente legal que sirvió de sustento a las mismas, por lo que no se evidencian los alegatos establecidos por el recurrente, que permitan a esta Alzada establecer la procedencia de sus argumentos, los cuales, en consecuencia, han sido considerados como infundados y carentes de base legal, por no haber sido*

**SCJ-PS-25-0781**
**Exp. núm.** 425-2018-00472
**Partes:** [redacted] vs [redacted]
**Materia:** Desalojo y daños y perjuicios
**Decisión:** Rechaza
**Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero**

> *probados de cara a la instrucción del proceso, por todo lo cual somos de criterio de que procede rechazar el Recurso de Apelación, y disponer la confirmación de la sentencia recurrida, tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta decisión.*

7) Ha sido juzgado por esta Corte de Casación la condición esencial para determinar la procedencia de una demanda en expulsión o lanzamiento de lugar es verificar si la parte que se pretende desalojar es un ocupante ilegal, considerándose como tal a aquella persona que se introduce a una propiedad sin autorización alguna o sin calidad para ello, por lo que resulta relevante la obtención de una autorización por parte del propietario o de un tercero[1].

8) Ha sido criterio de esta Primera Sala que los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de los elementos de prueba que le son sometidos y esa apreciación escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización[2]. También ha sido juzgado, en reiteradas ocasiones, que los jueces del fondo tienen la potestad de elegir entre las piezas depositadas y descartar las que consideren, sin que ello implique la violación de ningún precepto jurídico ni de los derechos procesales de las partes siempre y cuando motiven razonablemente su decisión[3]. Por ende, no incurre en los vicios invocados el tribunal *a qua* cuando dentro de su poder soberano aprecia la preponderancia o no de las pretensiones de las partes, sobre todo cuando se ha realizado una motivación clara y precisa, más cuando la otra parte no ha aportado pruebas que contrarresten las razones jurídicamente válidas e idóneas en la cual se sustentó una decisión.

[1] SCJ-PS-22-2032, 29 junio 2022, boletín judicial núm. 1351
[2] SCJ, 1.ª Sala, núm. 1954, 14 diciembre 2018. B. J. 1297
[3] SCJ, 1.ª Sala, núm. 1517, 28 septiembre 2018. B. J. 1294

**SCJ-PS-25-0781**
**Exp. núm.** 425-2018-00472
**Partes:** [redacted] vs [redacted]
**Materia:** Desalojo y daños y perjuicios
**Decisión:** Rechaza
**Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero**

9) Esta Primera Sala verifica que la alzada examinó la sentencia de primer grado, de lo cual retuvo, lo siguiente: a) la existencia del contrato de arrendamiento núm. 153-15, de fecha 23 de junio de 2015, suscrito entre el Ayuntamiento Municipal de Bayaguana (arrendador) y [redacted] (arrendatario) sobre el solar ubicado en la calle B/ Las Madama con una extensión superficial de 228.8 mts² con los linderos siguientes: al norte calle El Desvío; al sur: el señor [redacted]; al este: [redacted] y al oeste: el señor Rafaelito; b) la certificación de fecha 24 de octubre del año 2018, emitida por la Lcda [redacted], secretaría del Concejo de Regidores de Ayuntamiento Municipal de Bayaguana, que hace constar que en sus archivos figura, [redacted] en calidad de arrendatario del solar ubicado en el Bo. La Madama, con una extensión de 228 mts² dentro de los linderos siguientes: al norte: calle El Desvío; al sur: [redacted]; al este: Rafaelito.

10) En ese orden, el tribunal de alzada analizó la declaración jurada de fecha 19 de febrero del año 2021, instrumentada por el Dr. [redacted], [redacted] de los del Número de Bayaguana que establece, que los señores [redacted] y [redacted] viven en unión libre; que esta última compró en el año 2009, la mejora ubicada en la calle El Desvío, sector La Madama, edificada en un solar del Ayuntamiento Municipal de Bayaguana que mide 225 mts².

11) Esta Corte de Casación verifica que la alzada luego de examinar las piezas mencionadas concluyó, que el demandante original suscribió un contrato de arrendamiento el 23 de junio de 2015 con el Ayuntamiento Municipal de Bayaguana con relación al solar ubicado en la calle B/, sector Las Madama con una extensión superficial de 228.8 mts², con los linderos siguientes: al norte calle

**SCJ-PS-25-0781**
**Exp. núm.** 425-2018-00472
**Partes:** [redacted] vs [redacted]
**Materia:** Desalojo y daños y perjuicios
**Decisión:** Rechaza
**Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero**

El Desvío; al sur: el señor [redacted]; al este: [redacted] y al oeste: el señor Rafaelito y posee la calidad de arrendatario.

12) En ese orden, el demandado original aportó la declaración jurada (antes descrita) a fin de demostrar que su pareja de hecho había adquirido el bien, objeto de la demanda en lanzamiento de lugar. No obstante, la alzada restó valor probatorio a dicha pieza al estimar, que las declaraciones vertidas ante el notario no tienen fe pública y el solar es propiedad del Ayuntamiento Municipal de Bayaguana; por lo que consideró que el demandado original ocupaba el bien a título precario y sin el consentimiento de su propietario, razón por la cual confirmó el primer fallo.

13) Con respecto al argumento invocado relativo a que la alzada no examinó sus piezas aportadas, en especial, la carta del 9 de abril del año 2012; el recibo del pagaré de fecha 17 de febrero del 2011. Es preciso indicar, que esta Primera Sala no ha comprobado del examen de la sentencia impugnada la descripción de dichas piezas en dicho fallo. De igual forma, no consta aportado ante esta jurisdicción un inventario de piezas recibido por la secretaría de la corte a fin de demostrar que fueron aportadas y desconocidas por la corte al momento de adoptar su decisión.

14) En ese orden, esta Primera Sala ha comprobado del examen del fallo criticado, que la alzada examinó las pruebas aportadas y determinó la calidad de arrendatario del demandante; así como, la falta de título que justifique la posesión del inmueble del demandado original razón por la cual rechazó su recurso y confirmó el fallo de primer grado que ordenó el lanzamiento de lugar; con lo cual no faltó en examinar pruebas sino que la sustentó en las sometidas a su escrutinio haciendo un correcto análisis de las mismas, razones por las cuales procede rechazar los medios examinados.

**SCJ-PS-25-0781**
**Exp. núm.** 425-2018-00472
**Partes:** [redacted] vs [redacted]
**Materia:** Desalojo y daños y perjuicios
**Decisión:** Rechaza
**Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero**

15) Por último, el recurrente aduce en su tercer medio de casación, que de acuerdo con el criterio establecido por la Suprema Corte de Justicia no se ha demostrado la calidad de intruso el cual debe ser determinado mediante informativo testimonial y comparecencia personal de las partes celebrada ante los jueces del fondo. Por el contrario, se encuentra en posesión del inmueble desde el 21 de mayo del 2009, por cesión de derechos mediante acto bajo firma privada en favor de su compañera de vida, [redacted], por consiguiente, está en la propiedad con el consentimiento del propietario.

16) Sobre el punto analizado la parte recurrida sostiene, que el recurrente fundamenta su acción en el hecho de haber ocupado el inmueble durante varios años y no puede ser desalojo porque no penetró con violencia. Que posee el inmueble en virtud de una venta y el recurrente se negó a entregar el inmueble.

17) Esta Corte de Casación verifica del examen del fallo impugnado, que el actual recurrente no solicitó las medidas de instrucción a fin de acreditar el título en virtud del cual ocupa el bien objeto de lanzamiento de lugar. A pesar de que, tuvo la oportunidad de depositar las piezas probatorias y pedir las medidas que estimaba procedentes para sustentar sus pretensiones ante la jurisdicción de alzada y acreditar el derecho que invoca de conformidad con el art. 1315 del Código Civil. En ese sentido, el tribunal no tiene obligación de suplir las deficiencias de las partes en su actividad procesal probatoria, más aún, cuando ha tenido la posibilidad de promover dichas medidas.

**SCJ-PS-25-0781**
**Exp. núm.** 425-2018-00472
**Partes:** [redacted] vs [redacted]
**Materia:** Desalojo y daños y perjuicios
**Decisión:** Rechaza
**Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero**

18) Esta Corte de Casación ha comprobado del estudio de la sentencia impugnada, que la jurisdicción de alzada realizó una correcta apreciación de los hechos y pruebas que le fueron aportadas; expuso motivos suficientes y pertinentes que justifican su decisión con respecto a las pretensiones planteadas por lo que no incurrió en el vicio invocado, razones por las que procede rechazar el medio examinado y con ello rechazar el recurso de casación.

19) Al tenor del art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones en establecidas en la Constitución de la República; los artículos 1, 2, 5, 6, 7, 65, 66 y 70 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 11 de febrero de 2009; del artículo 1315 del Código Civil; 141 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 93 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación.

**FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por [redacted] contra sentencia civil núm. 1500-202l-SSEN-00226, dictada en fecha 23 de agosto de 2021, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por los motivos precedentemente expuestos.

**SCJ-PS-25-0781**
**Exp. núm.** 425-2018-00472
**Partes:** [redacted] vs [redacted]
**Materia:** Desalojo y daños y perjuicios
**Decisión:** Rechaza
**Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero**

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor de los Lcdo. [redacted], abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, [redacted] y [redacted].

[redacted], *secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y el secretario que figuran en la estampa.*