



SENTENCIA DEL 16 DE NOVIEMBRE DE 2011, NÚM. 19

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la corte de Apelación del Distrito Nacional, del 29 de mayo de 2009.

Materia: Civil.

Recurrente: GTS Dominicana, S. A.

Abogados: Licdos. Homero Franco Taveras y Héctor Manuel Evertz García.

Recurrida: Enelda Figueroa.

Abogadas: Licdas. Tania M. Karter y Luz María Duquela Canó.

SALA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 16 de noviembre de 2011.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil 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 GTS Dominicana, S. A., debidamente representada por Héctor Manuel Evertz Henríquez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0084269-9, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara

Civil y Comercial de la corte de Apelación del Distrito Nacional el 29 de mayo de 2009, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Homero Franco Taveras, por sí y en representación del Licdo. Héctor Manuel Evertz García, abogados de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Tania M. Karter, por sí y en representación de la Licda. Luz María Duquela Canó, abogadas de la parte recurrida, Enelda Figueroa;

Oído el dictamen del magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema corte de Justicia el 10 de julio de 2009, suscrito por los Licdos. Homero Antonio Franco Taveras y Héctor M. Evertz García, abogados de la parte recurrente, en el cual se invoca el medio único de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema corte de Justicia el 21 de julio de 2009, suscrito por las Licdas. Luz María Duquela Canó y Tania M. Karter D., abogadas de la parte recurrida, Enelda Figueroa;

Vistos la Constitución de la República y los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 24 de febrero de 2010, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria de la Sala, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos en que se sustenta la misma, ponen de manifiesto que, en ocasión de una demanda civil en resciliación de contrato de inquilinato, desalojo y reparación de daños y perjuicios incoada por la actual recurrida contra la recurrente, la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó el 16 de abril del año 2008 una sentencia con el dispositivo siguiente: “Primero: En cuanto a la forma, declara buena y válida la demanda en desalojo por incumplimiento de contrato de inquilinato intentada por la señora Enelda Figueroa, contra la empresa GTS Dominicana, por haber sido interpuesta conforme a derecho; Segundo: En cuanto al fondo, rechaza la presente demanda en desalojo por incumplimiento de contrato de inquilinato, interpuesta por la señora Enelda Figueroa, contra la empresa GTS Dominicana, por falta de pruebas que sustenten las pretensiones alegadas en justicia; Tercero: Condena a la demandante, señora Enelda Figueroa, al pago de las costas civiles, ordenando su distracción en provecho de los licenciados Homero Antonio Francisco Taveras y Héctor M. Evertz García, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; Cuarto: Comisiona a la ministerial Ruth Esther Rosario H., alguacil ordinario de esta sala, para la notificación de la presente sentencia”; que una vez apelada dicha decisión por la parte perdidosa Enelda Figueroa, la corte a-qua produjo el fallo atacado, el 29 de mayo del año 2009, cuyo dispositivo tiene el tenor siguiente: “Primero: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora Enelda Figueroa, mediante acto núm. 760/2008, instrumentado y notificado

el dieciocho (18) de agosto del dos mil ocho (2008), por el ministerial Wilson Rojas, alguacil de estrado de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia núm. 0325- 08, relativa al expediente núm. 036-07-0284, dada el dieciséis (16) de abril del dos mil ocho (2008), por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de la entidad GTS Dominicana, por los motivos expuestos; Segundo: Acoge, en cuanto al fondo, el indicado recurso de apelación y, en consecuencia, revoca la sentencia apelada en todas sus partes, por las razones dadas; Tercero: Acoge, parcialmente, la demanda en rescisión de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y, perjuicios interpuesta por la señora Enelda Figueroa contra la entidad GTS Dominicana, mediante acto núm. 555/2006, instrumentado y notificado el veintiocho (28) de junio del dos mil seis (2006), por el ministerial Teófilo Tavares Tamariz, alguacil ordinario de la Sexta Sala del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y, en consecuencia: a) Rescinde el contrato de alquiler suscrito entre la señora Sonia Altagracia Figueroa Lantigua, en representación de la señora Enelda Figueroa, con la entidad GTS Dominicana, en fecha treinta (30) de marzo del dos mil seis (2006), mediante acto bajo firma privada legalizado por el Dr. Fernando Arturo Troncoso S.C., Notario de los del número del Distrito Nacional; b) Ordena el desalojo de la entidad GTS Dominicana, de la vivienda ubicada en la calle San Juan Bautista de la Salle, núm. 116, sector Mirador Norte de esta ciudad, edificada dentro de la parcela núm. 110-Ref 780, del Distrito Catastral núm. 4, del Distrito Nacional, amparada por el certificado de títulos núm. 65-1593; c) Condena a la entidad GTS Dominicana al pago de una indemnización de dos millones quinientos mil pesos oro dominicanos con 00/100 (RD\$2,500,000.00), a favor de la señora Enelda Figueroa, por los daños materiales y morales causados por las modificaciones no autorizadas realizadas sobre el inmueble alquilado; Cuarto: Condena a la compañía GTS Dominicana al pago de las costas del procedimiento a favor de las Licdas. Luz María Duquela Cano y Tania María Karter Duquela, abogadas de la parte gananciosa, quienes han afirmado haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la compañía recurrente propone en apoyo de su recurso, el siguiente medio único de casación, a saber: “Falta de motivos. Desnaturalización de los hechos”;

Considerando, que los alegatos que sostiene la recurrente en su medio de casación expresan que “1-La corte a-qua en el ordinal C, condena a la parte recurrida al pago de una indemnización de dos millones quinientos mil pesos (RD\$2,500.000), a todas luces subjetiva, toda vez que basan su apreciación en fotografías, y una “supuesta tasación” realizada unilateralmente por la parte recurrente. 2- La corte a-qua fundamenta el dispositivo de la sentencia en una apreciación soberana de los jueces, sin valorar en la referida sentencia las declaraciones del testimonio del arquitecto Luis Serret, quien en su declaración expresa que la estructura no ha sufrido daños, y que el inmueble puede ser devuelto a su estado original sin gran esfuerzo ni inversión. 3-La corte a-qua en ningún momento valora ni se refiere a las pruebas y argumentos de la parte apelada, y se limita solo a enunciar las mismas sin darles una valoración de manera individual”;

Considerando, que el fallo cuestionado expresa en sus motivaciones que, “ciertamente, la recurrida GTS Dominicana, incumplió sus obligaciones contractuales, cambiando la estructura del inmueble alquilado, violación que evidentemente le causó daños a la señora Enelda Figueroa, ya que por una parte, su inmueble no tiene la misma estructura que tenía al momento de ser cedido en alquiler, y por otra parte, la restauración del inmueble a su estado anterior conllevará múltiples gastos; que de la comparación de la fotografía que se incluye en el mencionado informe de tasación, que muestra la vivienda en el estado en que se encontraba en el momento en que fue alquilada y, obviamente, antes de que el inquilino modificara su estructura y las fotografías que muestran el estado actual de la misma, se advierten cambios que coinciden con las declaraciones presentadas

por los testigos; que conforme con las referidas fotografías y las declaraciones de los testigos, los cambios hechos por el inquilino variaron sustancialmente la estructura y fachada de la vivienda; que el señor Antonio M. D.L. Milagros Espinal, declaró en calidad de testigo que la casa tenía, entre otras cosas, grama en el frente, unos helechos, jardín bien grande, puerta de adelante en caoba labrada, una marquesina doble, un patio español dentro, nichos muy bonitos, terraza, piso muy bonito con cristales corredizos, una mata de aguacate, otra de mango, y otra de guineo y palmeras y un patio interior con orquídeas, todo lo cual fue convertido por el inquilino en una nave industrial; que la transformación a que fue sometida la referida vivienda ha causado severos daños en el aspecto material y en el moral; en lo material porque el precio de la misma se disminuyó desde el momento en que fuera convertido de residencia a nave industrial, en lo moral, dadas las angustias o molestias y la frustración que genera el hecho de inhabitar la vivienda; que esta sala es de criterio que los daños y perjuicios morales y materiales ascienden a la suma de dos millones quinientos mil pesos oro dominicanos con 00/100 (RD\$2,500,000.00)”(sic);

Considerando, que, como se advierte en los motivos reproducidos precedentemente, la corte a-qua fundamenta su decisión, principalmente, en testimonios prestados por algunas personas, quienes si bien hicieron declaraciones en torno a deterioros locativos del inmueble alquilado a la actual recurrente, dichas exposiciones se refieren de manera generalizada a cambios implicativos de daños que “variaron sustancialmente la estructura y fachada de la vivienda” (sic), como retuvo dicha corte, corroborados, afirma ese tribunal, por “las fotografías que muestran el estado actual de la misma”, los cuales medios de prueba han sido desnaturalizados, como alega la recurrente, porque, en cuanto a los testimonios, el acta de audiencia, cuyo ejemplar reposa en el expediente de casación, recoge ciertas incongruencias en las declaraciones prestadas por los denominados testigos, cuyas expresiones acusan discordancias que no fueron debidamente sopesadas por la jurisdicción a-qua, tales como afirmaciones sobre deterioros en el interior de la casa y admisión de que no se había visitado la misma, aparte de la retención por dicha jurisdicción de fotografías depositadas también aquí en casación, que no reflejan en detalle los cambios y destrozos alegados en el caso, ya que ellas sólo captan a la parte frontal del inmueble en cuestión; que, asimismo, la simple y llana manifestación de la corte a-qua de que ella “es de criterio que los daños y perjuicios morales y materiales ascienden a la suma de RD\$2,500,000.00” (sic), sin exponer puntualmente los elementos de juicio que gravitaron sobre su convicción en tal sentido, no sólo respecto de la magnitud económica de los aducidos daños materiales, sino de la determinación precisa de los perjuicios morales retenidos en la especie, cuya ocurrencia, por la naturaleza misma del asunto en juego, debe ser objeto de un cuidadoso análisis y no determinada por la suposición de “angustias o molestias y frustración” retenidas por la corte a-qua; que, en esas condiciones, la cuantía compensatoria acordada en el caso, no tiene soporte plausible, como acontece también con las cuestiones de fondo relativas a la violación del contrato de inquilinato aducida por la hoy recurrida, como consecuencia a su juicio de los cambios o deterioros locativos atribuidos a la empresa recurrente, cuya existencia concreta deber ser convenientemente establecida, habida cuenta de que el testimonio, si bien es una prueba legalmente atendible en justicia, sin embargo, adolece de la precariedad propia de la veleidad humana y como tal el juez debe ser en extremo riguroso para valorar la misma, lo que no ha ocurrido en la especie, o en todo caso, propiciar pruebas adicionales en busca de la verdad;

Considerando, que, por tales razones, la sentencia atacada resulta viciada con la desnaturalización de los hechos denunciada por la recurrente en su memorial, por lo que la misma debe ser casada;

Por tales motivos, Primero: Casa la sentencia rendida en atribuciones civiles el 29 de mayo del año 2009, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura reproducido en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil de la corte de

Apelación de San Cristóbal, en las mismas atribuciones; Segundo: Condena a la parte recurrida sucumbiente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio de los abogados Licdos. Homero Antonio Franco Taveras y Héctor M. Evertz García, quienes aseguran haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil de la Suprema corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 16 de noviembre de 2011, años 168° de la Independencia y 149° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do