



SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2022, NÚM. SCJ-PS-22-2365

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 12 de octubre de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Sonia María Valdez Martínez.

Abogadas: Licdas. Martha Vidal Reyes y Giselle Ivette Pichardo Diaz.

Recurrida: Marcia Esther de la Rosa.

Abogado: Lic. Onasis Darío Silverio Espinal.

Juez ponente: Mag. Napoleón R. Estévez Lavandier.

Decisión: Rechaza

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, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Vanessa Acosta Peralta y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 26 de agosto de 2022, año 179.º de la Independencia y año 160.º de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Sonia María Valdez Martínez, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0757453-5, domiciliada y residente en el Bloque I # 7, sector El Cacique 1, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogadas

constituidas a las Lcdas. Martha Vidal Reyes y Giselle Ivette Pichardo Diaz, dominicanas, mayor de edad, casada y soltera, respectivamente, portadoras de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-0677407-8 Y 001-0703094-2, con estudio profesional abierto en la calle Sánchez # 264, Zona Colonial, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En este proceso figura como parte recurrida Marcia Esther de la Rosa, dominicana, mayor de edad, casada, empleada privada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1454867-0, domiciliada y residente en la calle Jesús Piñeiro, apto. 201, edificio # 1, B-1, Residencial Pinos del Cacique, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Onasis Darío Silverio Espinal, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0220958-6, con estudio profesional en la calle Francisco Jacinto Peinado # 60, esq. calle Arzobispo Portes, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2018-SSEN-00743, dictada en fecha 12 de octubre de 2018, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora impugnada en casación, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente:

Primero: En cuanto al fondo, rechaza el referido recurso de apelación, por los motivos indicados en el cuerpo de la presente decisión, y en consecuencia, confirma la sentencia recurrida, por los motivos expuestos. Segundo: Condena a la parte recurrente, Sonia María Valdez Martínez, al pago de las costas del proceso, con distracción de las mismas a favor y provecho de licenciadas Martha Vidal Reyes y Giselle Ivette Pichardo Díaz, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

VISTO LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A.En el expediente constan: a) memorial de casación depositado en fecha 1ro. de marzo de 2019, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa depositado en fecha 15 de noviembre de 2019, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) dictamen de la Procuradora General de la República de fecha 26 de agosto de 2020, donde deja al criterio de esta Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso.

B.Esta sala en fecha 2 de septiembre de 2020 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la cual comparecieron ambas partes, quedando el expediente en estado de fallo.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

1)En el presente recurso de casación figuran Sonia María Valdez Martínez, parte recurrente; y Marcia Esther de la Rosa, parte recurrida. Este litigio tiene su origen en una demanda en resciliación de contrato interpuesta por Marcia Esther de la Rosa en contra de Sonia María Valdez Martínez, la cual fue acogida por el tribunal de primer grado según sentencia núm. 037-2017-SSEN-001573, de fecha 14 de diciembre de 2017, decisión que fue apelada por la hoy recurrente ante la corte a qua, que rechazó el recurso mediante sentencia civil núm. 026-03-2018-SSEN-00743, de fecha 12 de octubre de 2018, hoy impugnada en casación.

2)Al momento de proceder a verificar los medios de casación planteados por la parte recurrente contra la

sentencia impugnada se comprueba la falta de enunciación de los mismos, lo que hace necesario realizar algunas precisiones. Los medios de casación hacen conocer el objeto del recurso, limitando la extensión y determinación de los puntos sobre los cuales esta Corte de Casación está llamada a pronunciarse. El medio debe en breves líneas exponer de manera concisa y completa la crítica que es dirigida a la decisión atacada. El art. 5 de la Ley 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casación exige la presentación de los medios de casación, pero no prescribe la estructura que debe observarse para su redacción. Sin embargo, la práctica de la técnica del recurso de casación y la jurisprudencia de esta Corte de Casación ha indicado que, entre otras cosas, el medio debe estructurarse, primero, con la simple mención a modo de título de las violaciones que se denuncian, y, luego con los motivos y las críticas que el recurrente dirige contra la decisión atacada, desde el punto de vista de su legalidad, por lo que es preciso la enunciación de la violación denunciada, de forma tal que sólo esa, y no otra violación, debe verificar la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, para ejercer su control .

3)En este caso la parte recurrente no ha titulado sus medios de casación, sino que se ha limitado a exponer de entrada y de manera continua sus críticas a la sentencia impugnada. No obstante, es obligación de esta Primera Sala dar respuesta a los reproches así presentados, puesto que la inobservancia de la enunciación de los medios de casación no ha sido prescrita a pena de inadmisibilidad o sanción alguna por nuestro legislador, por lo que procederemos a examinar las causales de casación que puedan deducirse de los alegatos expuestos por el recurrente.

4)En cuanto a los puntos que ataca el recurso de casación, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

“La parte recurrente en la última audiencia celebrada en ocasión al presente recurso solicitó que se ordene el descenso del tribunal al lugar de los hechos, pedimento al que se opuso su contraparte, reservándose esta Corte el fallo de dicha medida de instrucción a fin de estudiar la pertinencia de la misma. 3. Que según el artículo 295 a 301 de! Código de Procedimiento Civil, es posible ordenar la medida de inspección al lugar en tanto se trata de una medida que sirve para sustentación de En ese sentido, y sin que implique prejuzgar el fondo del asunto, en el caso que centra nuestra atención versa en una resciliación de contrato de alquiler, en que la demandante original, señora Marcia Esther de la Rosa, pretende resillar el contrato que la une a la señora Sonia María Valdez Martínez y consecuentemente el desalojo de dicha señora del inmueble alquilado; ésta última a su vez sostiene que el inmueble que ocupa es distinto al señalado en el contrato y sobre el cual la demandante no ha probado tener un derecho. 5. Que esta Corte estima que la medida solicitada resulta improcedente y frustratoria al caso que nos ocupa, en tanto lo procurado por la recurrida en su acción original es resillar un contrato de alquiler respecto a un inmueble específico. Esto así, porque aunque la recurrente argumenta que se trata un inmueble distinto, pues en el contrato se describe el “apartamento No. 7, bloque, sector el Cacique 1, de esta ciudad”, y la recurrida es propietaria del “apartamento No. 201, edificio 1, B-1, del residencial Los Pinos, sector El Cacique, de esta ciudad” último aspecto que ha constatado esta Corte mediante la aportación del certificado de título marcado con el No. 2000-7647, que ampara el derecho de propiedad del “apartamento No. 201, edificio 1, B-1, del residencial Los Pinos, sector El Cacique, de esta ciudad”, da constancia de que la señora Marcia Esther de la Rosa Moreno de Rodríguez y Alfeo Rodríguez Gil son los propietarios de dicho inmueble ahora bien, esto no es motivo suficiente para desconocer el derecho de la demandante original de resillar el contrato de alquiler que suscribió con la hoy recurrente, pues no ha sido negado por las partes a lo largo de la litis la existencia de la relación contractual. De hecho, reposa en el expediente la certificación emitida por el Banco Agrícola de la República Dominicana en el que da constancia que la inquilina ha hecho pagos a consignación a favor de la señora Marcia Esther de la Rosa reconociendo como propietaria del “apartamento

No. 7, bloque, sector el Cacique I, de esta ciudad”, lo que da a denotar que la discrepancia que existe en la descripción de los inmuebles de referencias, se debe a un error al momento de describir el inmueble alquilado en el contrato que une a las partes, máxime cuando las partes no han alegado ni demostrado que entre ellas interviniera otro contrato de alquiler, por lo que procede rechazar la medida solicitada, valiéndose esta motivación, sin necesidad de consignarlo en el dispositivo de esta sentencia () Que si bien el artículo 3 del decreto No. 4807 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, establece: “Queda prohibido el desahucio del inquilino de un inmueble por persecución del propietario, salvo que se haya ordenado la resiliación del contrato de alquiler por falta de pago del precio del alquiler; o por utilizar el inmueble alquilado con un fin diferente para el cual fue alquilado, siempre que sea perjudicial al propietario o contrario al orden público o a las buenas costumbres; o por el inquilino subalquilar total o parcialmente el inmueble alquilado, no obstante habersele prohibido por escrito; o por cambiar la forma del inmueble alquilado. Cuando el inmueble vaya a ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción, o cuando vaya a ser ocupado personalmente por el propietario o su cónyuge, o por parientes de uno de ellos, ascendientes, descendientes o colaterales hasta segundo grado inclusive durante dos años por lo menos, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorizará el desalojo “, no menos cierto es que la Suprema Corte de Justicia ha declarado inaplicable las disposiciones de la primera parte de este artículo, con relación al desahucio del inquilino por persecución del propietario, subsistiendo el procedimiento de desahucio por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, cuando el inmueble vaya a ser ocupado por dos (2) años por lo menos por sus propietarios o los ascendientes de estos. Vale destacar que con posterioridad a esto, en fecha 11 de agosto de 2014, el Tribunal Constitucional, dictó la sentencia TC/0174/14, por medio del cual declaró la inconstitucionalidad del artículo 3 del referido decreto, decisión esta que es vinculante a los demás poderes públicos y órganos del Estado. En definitiva, en nuestro derecho actual se admite el desahucio como causa de resciliación del contrato verbal de inquilinato, siempre que se cumplan con los plazos instaurados por el legislador en el artículo 1736, ya citado”.

5) En el desarrollo de los agravios invocados en el memorial de casación que nos ocupa, la parte recurrente afirma que la corte a qua incurrió en desnaturalización de los documentos, ya que no ponderó en su justa dimensión y alcance los documentos depositados por el actual recurrente, específicamente las vistas fotográficas que se refieren a la ambientación del lugar donde ha establecido que la misma residían en una casa dúplex y no un apartamento, pruebas estas que fueron aportadas por la parte recurrente al efecto del presente recurso; que la parte recurrente solicitó la medida de descenso al lugar del inmueble objeto litigio, dando así la explicación que dicho inmueble no es un apartamento, sino una casa dúplex como consta en las imágenes fotográficas, lo cual no fue ponderado por el tribunal al momento de emitir su fallo; en un segundo aspecto la parte recurrente sostiene que la parte demandante original no ha aportado los documentos requeridos por la ley para fallar respecto a lo solicitado, ya que la corte a qua le están aportando los documentos de un inmueble que la demandada, hoy recurrente no ocupa; que la demandante original no aportó poder conforme lo establece el decreto núm. 4807, sobre la calidad de propietarios, por lo que no ha sido probada la calidad de la propietaria, por lo que, la sentencia atacada desnaturaliza los hechos del proceso, no responde adecuadamente a las conclusiones formales de la recurrente e incurre en violación del derecho de defensa; en otro orden la parte recurrente sostiene que la demandante original tiene 20 años que no visita el país, que en la fecha en que fue incoada la demanda en cuestión, la misma no se encontraba en el país, que en tal sentido los abogados representantes de la parte hoy recurrida no cuentan con la calidad para representarla en justicia, ya que no han aportado al proceso poder consular alguno, motivos por los cuales procede casar la presente sentencia.

6) De su lado, la parte recurrida defiende la sentencia impugnada alegando, que en fecha 1ro. de diciembre de 2015, mediante acto núm. 777/2015, la demandante original notificó a su inquilina su intención de rescindir el

contrato y le otorgó un plazo de 4 meses para desalojar el apartamento objeto del contrato de alquiler, tal como se constata en la página 15 de la sentencia impugnada.

7) La parte recurrente plantea que la alzada incurrió en desnaturalización de documentos al ignorar que el inmueble en cuestión se trata de una casa dúplex no de un apartamento y que el mismo es distinto al que habita actualmente la hoy recurrente, por lo que la recurrida no ha probado su calidad de propietaria sobre dicho inmueble, en tal sentido esta Primera Sala ha podido constatar del estudio de la sentencia impugnada, que, a fin de constatar lo antes expuesto la apelante hoy recurrente solicitó ante la alzada un descenso de lugar, el cual fue rechazado por la corte a qua al concluir que se trata del mismo inmueble y verificar que lo sostenido por la recurrente se trató de un error de forma al momento de describir el inmueble en el contrato de alquiler en cuestión, lo cual fue evidenciado por la alzada mediante otros medios probatorios tales como la relación de pagos realizados ante el Banco Agrícola de la República Dominicana, que evidencia la existencia de la relación contractual entre las partes, tal como se desprende de las páginas 9 y 10 de la sentencia impugnada, aspecto que se verifica fue ponderado de manera correcta por la alzada, por lo cual procede el rechazo del vicio invocado.

8) Respecto a la alegada falta de calidad de los abogados de la parte recurrida por no haber aportado poder de representación, es menester destacar que contrario a lo expuesto por la parte recurrente, la representación en justicia se presume, a menos que no sea denegada por la parte representada, lo cual no ha ocurrido en la especie, de lo que se desprende, que no obstante la inexistencia de un poder de representación suscrito por la parte recurrida a sus abogados, se constata que los abogados que hoy representan la parte recurrida en casación son los mismos abogados que la representaron ante la alzada, por lo que dicha representación cuenta con toda la validez que le otorga la ley, motivo por el cual procede el rechazo de dicho aspecto invocado y, en consecuencia, del presente recurso de casación.

9) Al tenor del art. 65 de la Ley 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas.

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 establecidas en la Constitución de la República; art. 65 Ley 3726 de 1953.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Sonia María Valdez Martínez, contra la sentencia civil núm. 026-03-2018-SEN-00743, dictada en fecha 12 de octubre de 2018, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor del Lcdo. Onasis Darío Silverio Espinal, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Vanessa E. Acosta Peralta y Napoleón R. Estévez Lavandier

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.

www.poderjudici