

SENTENCIA DEL 9 DE MARZO DEL 2005, No. 5

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 8 de marzo del 2000.

Materia: Civil.

Recurrente: Nelly Dalida Fernández Vólquez.

Abogado: Dr. César A. Ricardo.

Recurrido: Juan Francisco Soto

Abogado: Dr. José Ramón Casado.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 9 de marzo del 2005.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la señora Nelly Dalida Fernández Vólquez, dominicana, mayor de edad, empleada privada, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0918346-7, domiciliada en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, de fecha 8 de marzo de 2000, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 21 de marzo de 2000; suscrito por el Dr. César A. Ricardo, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 3 de abril de 2000, por el Dr. José Ramón Casado abogado apoderado de la parte recurrida, Juan Francisco Soto;

Vista la Ley No. 25 de 1991, modificada por la Ley No. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 20 de noviembre de 2000, estando presente los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la secretaria general, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Visto el auto dictado el 25 de febrero de 2005, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama al magistrado José E. Hernández Machado, juez de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley No. 926 de 1935;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere hacen constar: a) que con motivo de una demanda civil en rescisión de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de alquileres intentada por el señor Juan Francisco Soto contra el señor Mariano Rodríguez y/o Nelly Dalida Fernández Vólquez de Rodríguez, el Juzgado de Paz de la Sexta Circunscripción del Distrito Nacional dictó la sentencia civil No. 90/99 en fecha 6 de mayo del 1999, que en su parte dispositiva dice: “**Primero:** Se rechazan como en efecto rechazamos, las conclusiones presentadas por la parte demandada señora Nelly Dalida Fernández Vólquez, por conducto de su abogado Dr. José Ricardo (sic), por improcedentes mal fundadas y carentes de base legal, en consecuencia se acogen las conclusiones de la parte

demandante señor Juan Francisco Soto, por conducto de su abogado Dr. José R. Casado, por ser justa y reposar en base legal; **Segundo:** Se condena a la señora Nelly Dalida Fernández Vólquez, a pagarle a la parte demandante señor Juan Francisco Soto, la suma de RD\$15,600.00 (quince mil seiscientos pesos), que le adeuda por concepto de (12) meses de alquileres vencidos y dejados de pagar, correspondiente a los meses de enero hasta diciembre de 1998, a razón de RD\$1,300.00 (mil trescientos pesos) cada mes, más los meses que se venzan en el curso del procedimiento, así como los intereses legales de dicha suma a partir de la fecha de la demanda en justicia; **Tercero:** Se declara la rescisión del contrato de inquilinato intervenido entre las partes sobre la referida casa objeto de la presente demanda; **Cuarto:** Se ordena el desalojo inmediato del apartamento ubicado en la Carretera Mella, Km. 8 ½, edificio 26, apartamento 1-A, Primera Planta, de esta ciudad, ocupada por la señora Nelly Dalida Fernández Vólquez, en calidad de inquilina, o contra cualquier persona que la ocupe de manera ilegal al momento de su ejecución; **Quinto:** Se condena a la señora Nelly Dalida Fernández Vólquez, al pago de las costas del procedimiento en provecho del Dr. José R. Casado, abogado de la parte demandante que afirma haberla avanzado en su totalidad; **Sexto:** Se comisiona al ministerial José de la Cruz Quezada, alguacil ordinario del Juzgado de Paz de la Sexta Circunscripción del Distrito Nacional, para la notificación de esta sentencia”; b) que sobre el recurso interpuesto, intervino la sentencia ahora impugnada cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Declara bueno y valido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la señora Nelly Dalida Fernández Vólquez, mediante el acto No. 99 instrumentado en fecha 22 de mayo del 1999, por el ministerial José Mercedes Valenzuela, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 90/99 dictada por el Juzgado de Paz de la Sexta Circunscripción del Distrito Nacional de fecha 6 de mayo del 1999, en beneficio del señor Juan Francisco Soto Casado, por haber sido hecho conforme a la ley; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge en parte las conclusiones formuladas por el señor Juan Francisco Soto Casado, parte recurrida y en esa virtud: a) Rechaza el recurso de apelación intentado por la señora Nelly Dalida Fernández Vólquez, por improcedente y mal fundado, de acuerdo a los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; b) Confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; **Tercero:** Condena a la señora Nelly Dalida Fernández Vólquez, al pago de la costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Dr. José Ramón Casado, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la recurrente alega, en apoyo de su recurso el siguiente medio de casación: “**Único:** 1) Falta de base legal; 2) Desnaturalización de los hechos; 3) Violación a las reglas de procedimiento; 4) Violación del artículo 1165 del Código Civil; 5) Violación al derecho de defensa”;

Considerando, que en apoyo de los diversos aspectos de su único medio, la recurrente alega en síntesis que el contrato verbal de inquilinato lo fue entre dicho recurrente y Mariano Rodríguez y/o Nelly de Rodríguez; que se comprobó durante el proceso, que el primero, Mariano Rodríguez ya había fallecido en la fecha en que se instrumentó dicho contrato, y respecto de la segunda, Nelly Pérez de Rodríguez, que no existe ninguna persona que responda a ese nombre; por lo que el recurrente, por haber cometido errores, debió desistir de los actos en los cuales éstos se cometieron, a fin de subsanarlos, renunciando a un acto, a una instancia o a una acción; por lo que la demanda debió incoarse contra los continuadores jurídicos de Mariano Rodríguez, lo que no se realizó; por otra parte, de acuerdo con el artículo 1165 del Código Civil los contratos no producen efectos sino respecto de las partes contratantes, no perjudican ni comprometen a terceros sino en los casos previstos en el

artículo 1121 de dicho código, por lo que un contrato verbal entre una persona fallecida y otra inexistente, no puede perjudicar a una tercera persona; expresa la recurrente además, que como las sentencias que deciden un fin de inadmisión por su carácter definitivo, están sujetas al recurso de apelación, la falta de estatuir sobre los pedimentos en ese sentido, constituye una violación al derecho de defensa de la hoy recurrente;

Considerando, que consta en la sentencia impugnada que la Juez a-quo procedió, antes de analizar los aspectos de fondo de la litis, a conocer de la solicitud de exclusión de documentos solicitada por el abogado de la parte recurrida, después de la expiración del plazo otorgado en audiencia, rechazando el aludido pedimento de exclusión por improcedente e infundado en razón de que dicho depósito no violaba el derecho de defensa del recurrido por ser los mismo documentos, depositados en primera jurisdicción y por tanto, conocidos por el recurrido;

Considerando, que respecto del fondo de la aludida litis, consta en la sentencia impugnada que el hoy recurrido es propietario del Apartamento 1-A del Edificio No. 26 construido en la Parcela No. 44-6-Ref. 27 del Distrito Catastral No. 6 del Distrito Nacional, de acuerdo con la constancia de venta anotada en el Certificado de Título No. 89-6027, expedido por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, el 24 de diciembre de 1996; que el 7 de noviembre de 1981 Juan Francisco Soto Casado, hoy recurrido, vendió a Milagros Altagracia Fernández Veras, el indicado inmueble a pesar de éste encontrarse constituido en bien de familia; que la Juez a-quo no tiene constancia de lo acontecido con el aludido contrato; que Milagros Altagracia Fernández Veras, otorgó al Dr. Rafael Augusto Díaz de León el 24 de julio de 1995, un “contrato poder de cuota litis” en lo que respecta a la administración del referido apartamento, de donde se deduce, expresa el Juez a-quo, un reconocimiento a la existencia del contrato de inquilinato indicado, y se confirma además por el acto No. 185 notificado el 29 de julio de 1995 por el alguacil José Mercedes Valenzuela, al hoy recurrente; que una vez formalizada la adquisición del aludido inmueble a nombre del hoy recurrido Juan Francisco Soto Casado exclusivamente, éste consintió, en el año 1994, que Mariano Rodríguez y/o Nelly Pérez y otro ocupante, habitaran el aludido inmueble situación que se evidencia por el contrato verbal anotado en el formulario No. 86/98-3156 expedido por el Banco Agrícola de la República Dominicana, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 4314 de 1995 modificada por la Ley No. 17/88; que, al amparo de los documentos anteriormente citados, el Dr. Rafael Augusto Díaz de León se encargó de administrar las mensualidades de alquiler del citado inmueble según se comprueba por los recibos de fechas 21 de noviembre de 1996, 7 de febrero de 1997, 30 de mayo, 25 de julio, 21 de septiembre de 1997 y 9 de octubre de 1998 que figuran en el expediente;

Considerando, que consta, por otra parte, en la sentencia impugnada y así fue comprobado por la Juez a-quo, que con posterioridad a la primera demanda en cobro de alquileres adeudados, el recurrido demandó el 26 de octubre de 1998 a Mariano Rodríguez y/o Nelly Pérez de Rodríguez para comparecer ante el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, y a solicitud de Nelly Dalida Fernández Vólquez quien declaró en audiencia ser este su verdadero nombre y no Nelly Pérez de Rodríguez, la indicada demanda fue declinada por ante el Juzgado de Paz de la Sexta Circunscripción del Distrito Nacional, en razón de ser esta jurisdicción la competente territorialmente; que esta jurisdicción comprobó por el examen de los recibos antes descritos que la parte demandada había pagado los meses de enero a diciembre de 1997 por lo que se desestimó el pedimento del demandante, hoy recurrido, condenando al pago exclusivamente, de doce meses vencidos; que, de acuerdo con el acta de defunción depositada al efecto, se comprobó que el demandado Mariano Rodríguez había fallecido el 3 de mayo de 1998 por lo que para el 15 de

octubre de 1998 fecha del contrato verbal de inquilinato, éste había fallecido, situación que también fue ponderada por el juez de primer grado;

Considerando, que frente a los pedimentos señalados la Juez a-quo acogió las conclusiones formuladas por el hoy recurrido según expresa más adelante, rechazando los aludidos pedimentos de la parte apelante, confirmando la sentencia ahora recurrida en razón de que si bien el recurso de impugnación (contredit) es el consagrado por la ley para impugnar las sentencias dictadas sobre competencia, la petición de la apelante dejó de tener interés desde el momento en que dejó transcurrir el plazo establecido por la ley, sin ejercer el recurso correspondiente; que respecto de los demás incidentes propuestos, si bien es cierto que el juez, en primer grado, omitió estatuir sobre las primeras conclusiones incidentales de Nelly Dalida Fernández Volquez, hoy recurrida, tal omisión sin embargo, en nada afecta el dispositivo de la sentencia apelada, ya que la Juez a-quo ponderó esos pedimentos para llegar a la conclusión de que: Si bien el acto No. 931 del 16 de diciembre de 1998 carece de ubicación del domicilio del hoy recurrido Juan Francisco Soto Casado, debe admitirse que el artículo 37 de la Ley No. 834 de 1978 establece que ningún acto de procedimiento puede ser declarado nulo por vicio de forma si la nulidad no está expresamente prevista por la ley, salvo el incumplimiento de una formalidad sustancial o orden publico; que además, el demandante debe probar el agravio causado por la irregularidad, lo que no ocurrió ante el tribunal de primer grado ni posteriormente ante la juez a-quo; que respecto de la omisión del lugar donde se encuentra el tribunal apoderado en primer grado, la aludida omisión no le produjo agravio a la hoy recurrente puesto que ésta compareció a todas las audiencias celebradas en el Juzgado de Paz de la Sexta Circunscripción del Distrito Nacional y concluyó tanto de manera incidental como al fondo de la litis, según fue verificado en la sentencia impugnada; que la alegada incapacidad del hoy recurrido por la falta de presentación de su cédula de identidad y electoral tampoco causó agravio a la entonces apelante, sobre todo porque ella misma aportó al debate un recibo del 7 de mayo de 1997 por un monto de RD\$4,420.00 suscrito por el entonces recurrido y otro del 21 de julio de 1998, para entrega del Certificado de Título que ampara el inmueble alquilado, en el que aparece la firma del dicho recurrido y consta la nueva cédula de identidad y electoral; que por otra parte, entre los documentos depositados por el recurrido en el Tribunal a-quo, figura la declaración jurada exigida por la Ley No. 18-88 sobre Impuesto a la Vivienda Suntuaria en la que figura su dirección y la cédula de identificación señalada; que respecto al descargo suscrito por el Dr. Rafael Augusto Díaz de León, administrador del inmueble según se ha expresado, en atención a que este documento fue suscrito por Milagros Altagracia Fernández Veras, y no por su propietario hoy recurrido, resulta improcedente oponerlo como prueba de un hecho necesario para la solución de la litis, especialmente por tratarse de acuerdos suscritos por personas extrañas al contrato de alquiler objeto de la litis; que, en relación con el hecho alegado en el sentido de que existió un acuerdo de compra venta del inmueble alquilado entre el recurrido Juan Francisco Soto Casado y Milagros Altagracia Fernández Veras, tal documento no puede entenderse como un derecho de propiedad oponible a terceros, puesto que es el Certificado Duplicado del Dueño No. 89-6027 emitido a nombre del recurrente, lo que constituye la evidencia que ha podido evaluar el tribunal; que en tal virtud, son improcedentes e infundadas las conclusiones de manera incidental presentada por Nelly Dalida Fernández Volquez;

Considerando, que en la redacción de la sentencia la juez a-quo dió cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 141 del Código del Procedimiento Civil cuando en su fallo, mediante una exposición completa de los hechos de la causa, ha permitido a la Suprema Corte de Justicia ejercer su poder de verificar que en la especie, el tribunal ha hecho una correcta

aplicación de la ley, tanto en lo que respecta a las demandas incidentales propuesta por la recurrente, como a sus alegatos sobre el fondo de la litis en cobro de alquileres adeudados; Considerando, que contrariamente a los alegatos de la recurrente, el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la misma contiene una completa relación de los hechos de la causa así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo con lo que ha dado cumplimiento al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, y ha permitido a la Suprema Corte de Justicia como Corte de Casación, verificar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley;

Considerando, que no se incurre en el vicio de desnaturalización cuando el juez, en uso de su poder soberano aprecia el valor de los elementos de prueba que se le han sometido, ha otorgado a los hechos, circunstancia y documentos de la causa, su verdadero sentido y alcance según se ha expuesto, por lo que los numerales 1) y 2) del único medio de casación, carecen de fundamentos y deben ser desestimados;

Considerando, que por el desarrollo del numeral 3) del único medio de casación en el que se alega la violación de las reglas de procedimiento, esta Corte ha podido verificar que el mismo no contiene una exposición o desarrollo ponderable respecto de cuales disposiciones de carácter procesal se alega haberse violado en el fallo impugnado, y los fundamentos de tales violaciones, puesto que se observa que la juez a-quo ha dado respuesta a los diversos incidentes y medios de fondo propuestos por la recurrente, razón por la cual esta Corte se encuentra en la imposibilidad de examinar el indicado aspecto del tercer numeral y declararlo inadmisibles por no contener una exposición o desarrollo ponderable;

Considerando, que el artículo 1165 del Código Civil cuya violación se alega, consagra el principio de la relatividad de las convenciones, en cuya virtud ellas no tienen efectos más que entre las partes contratantes y no perjudican a terceros, y solo les favorecen en los casos previstos en el artículo 1121 del Código Civil; que, en la especie, la violación a la referida disposición legal, a juicio de la recurrente, se manifiesta por el hecho, invocado por ésta, de perjudicar a un tercero con los efectos de un contrato verbal de inquilinato entre una persona fallecida y otra inexistente, refiriéndose esta última al inquilino fallecido Mariano Rodríguez, según se ha indicado; pero, por una parte, el alegado contrato verbal de inquilinato se desprende del acta levantada en el Banco Agrícola de la República Dominicana a propósito de las recepciones del depósito de dos meses de alquiler realizado por el recurrido, en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes; y por otra parte, el artículo 1742 del Código Civil, a cuyo tenor el contrato de arrendamiento no se deshace por la muerte del arrendatario ni del inquilino, puesto que éste continúa en la persona de los herederos, legatarios universales o a título universal, por lo que no puede la recurrida considerarse un tercero, que en tal virtud, procede desestimar el numeral 4) del único medio de casación; Considerando, que un examen del fallo impugnado revela que fueron observados los principios fundamentales que pautan la publicidad, la contradicción y oralidad del proceso; que, en efecto, las partes en litis tuvieron oportunidad de producir sus conclusiones tanto en lo que respecta a sus demandas incidentales como respecto del fondo, lo que permitió al tribunal ponderar debidamente todos sus alegatos, por lo que resulta improcedente la alegada violación del derecho de defensa, expuesta en el numeral 5 del único medio de casación por que procede rechazarlo y con ello, el recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Nelly Dalida Fernández Vólquez, contra la sentencia No. 1275 dictada el 8 de marzo de 2000, por la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, en lo que respecta a los aspectos numerados 1), 2), 4) y 5) del único medio propuesto; **Segundo:**

Declara inadmisibile el numeral 3) del aludido medio de casación; **Tercero:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas ordenando su distracción en provecho del Dr. José Ramón Casado, abogado del recurrido, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad. Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara 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 9 de marzo de 2005.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, 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