

SENTENCIA DEL 12 DE OCTUBRE DEL 2005, No. 20

Sentencia impugnada: Cámara Civil, Comercial, de Trabajo y Niños, Niñas y Adolescentes del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, Municipio Este, Primera Sala, del 20 de abril del 2004.

Materia: Civil.

Recurrente: Bellandi Giacomo.

Abogados: Licdos. Kelvin M. Bruno y Julio Chivilli Hernández.

Recurrida: Jack C. Garfield.

Abogados: Dres. Luis I. W. Valenzuela y Rafael Salas.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 12 de octubre del 2005.

Preside: Margarita A. Tavares.

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 Bellandi Giacomo, italiano, mayor de edad, portador del pasaporte núm. AC2074758, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil, Comercial, de Trabajo y Niños, Niñas y Adolescentes del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo Municipio Este, Primera Sala, el 20 de abril de 2004, 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, el cual termina así: “Que procede rechazar el recurso de casación, interpuesto por el señor Bellandi Giacomo, contra la sentencia civil dictada en fecha 24 de julio del año 2003, por la Cámara Civil, Comercial, de Trabajo y Niños, Niñas y Adolescentes del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo Municipio Este, Primera Sala”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 4 de mayo de 2004, suscrito por los Licdos. Kelvin M. Bruno y Julio Chivilli Hernández, abogados de la parte recurrente, 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 25 de mayo de 2004, suscrito por los Dres. Luis I. W. Valenzuela y Rafael Salas, abogados de la parte recurrida Jack C. Garfield;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 17 de noviembre de 2004, estando presente los Jueces: Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria general, 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) que con motivo de una demanda en cobro de alquileres vencidos y dejados de pagar, rescisión de contrato de alquiler y desalojo, intentada por Jack C. Garfield contra Bellandi Giacomo, el Juzgado de Paz del Municipio de Boca Chica, dictó el 26 de octubre de 2003, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se acoge en parte como el efecto acogemos las conclusiones de la parte demandada; **Segundo:** Rechazar en todas sus partes como al efecto rechazamos la presente demanda, por improcedente, mal perseguida y no existir pruebas suficiente, fehaciente y concordantes en los documentos aportados y la pretensión del demandante señor Jack C. Garfield; **Tercero:** Se compensan las costas;

Cuarto: Se comisiona al ministerial Virgilio Ozuna, Alguacil de Estrados del Juzgado de Paz de Boca Chica, para la notificación de la presente sentencia”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Acoge en todas sus partes el presente recurso de apelación interpuesto por el señor Jack C. Garfield, mediante acto núm. 223-2003 de fecha 9 de diciembre del 2003, instrumentado por el ministerial Virgilio Ozuna, alguacil de estrados del Juzgado de Paz de Boca Chica, contra la sentencia civil núm. 071-2003-000110, de fecha 26 de octubre del 2003, dictada por el Juzgado de Paz del Municipio de Boca Chica, Distrito Judicial de Santo Domingo Este, a favor del señor Bellandi Giacomo; en consecuencia: A) Revoca como al efecto revocamos la sentencia civil núm. 071-2003-000110, de fecha 26 de octubre del 2003, dictada por el Juzgado de Paz del Municipio de Boca Chica, Distrito Judicial de Santo Domingo Este; B) Declara y en efecto declara bueno y válido, el Embargo conservatorio trabajado por el señor Jack C. Garfield mediante acto núm. 651/2003, instrumentado por el ministerial Euclides Guzmán Medina; alguacil ordinario de la Cámara Penal del Distrito Nacional Primera Cámara, contra el señor Bellandi Giacomo; **Segundo:** Ordena la rescisión del contrato verbal de alquiler entre el señor Jack C. Garfield propietario), y el señor Bellandi Giacomo, (inquilino) de fecha 6 de octubre del 2000, por falta de pago por parte del inquilino; **Tercero:** Se condena al señor Bellandi Giacomo, inquilino a pagarle al señor Jack C. Garfield (propietario), la suma de cientos cuarenta y dos mil pesos (RD\$142, 000.00) por concepto de alquileres vencidos y dejados de pagar correspondientes a seis (6) mensualidades desde febrero, hasta julio del 2003; **Cuarto:** Se ordena el desalojo inmediato del señor Bellandi Giacomo, (inquilino) o cualquier otra persona que esté ocupando el local comercial que se describe a continuación: “Calle Caracoles núm. 1, de Boca Chica”; **Quinto:** Se condena al señor Bellandi Giacomo, (inquilino) al pago de las costas del procedimiento ordenando en provecho de los Dres. Luis I. W. Valenzuela, Rafael Zalas y Marcos Segura Almonte, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; Sexto: Se comisiona al ministerial Randoj Peña, alguacil ordinario de la Corte de Apelación Penal de la Provincia Santo Domingo Este; **Séptimo:** Ordena la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia nos obstante cualquier recurso que se interponga en contra de la misma”; Considerando, que en su memorial la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación al derecho de defensa, violación a la Ley núm. 18-88 de fecha 5 de febrero del año 1988, artículo 9 y 12, violación al artículo 1ro. Párrafo 2 de la ley 38-98 de fecha 6 de febrero de 1998; **Segundo Medio:** Falta de base legal, violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación los cuales se reúnen para su examen por convenir a la solución del caso el recurrente expone en síntesis que la parte recurrida no cumplió con el voto de la ley en cuanto a lo establecido en el artículo 12 de la Ley núm. 18/88; que tal situación le fue advertida al tribunal a-quo incurriendo éste en la falta de estatuir al no pronunciarse sobre el asunto; que también le fue violado al recurrente su derecho de defensa al serle negada la única prórroga de comunicación de documentos que había solicitado amparado en un documento esencial y que obtendría luego de la celebración de la audiencia; que además al darle el tribunal a-quo la ejecución provisional a dicha decisión olvidó lo establecido en los artículos 1 y 2 de la Ley núm. 38/88; por otra parte en dicha decisión se incurre en el vicio de falta de base legal por ausencia de una completa exposición de los hechos, lo que impide determinar si la norma jurídica corresponde al caso ocurrente, pues el tribunal dejó de ponderar hechos sustanciales del caso, lo que revela la falta de conformidad de la sentencia recurrida con la ley, invalidando la sentencia así dictada, por lo que la misma es susceptible de casación;

Considerando, que en su decisión el tribunal a-quo señaló que el tribunal de primer grado había incurrido en una contradicción de motivos al rechazar la demanda por improcedente y mal fundada y establecer su incapacidad para estatuir sobre el asunto, toda vez que el mismo pudo establecer la existencia de un contrato de alquiler entre los señores Jack C. Garfield y Bellandi Giacono así como la falta de pago del inquilino de los alquileres correspondientes a los meses de febrero a julio del 2003 y la consignación por parte del demandante de la suma de treinta y seis mil pesos por concepto de alquileres en el banco agrícola, lo que hizo constar en su sentencia; que al desestimar la demanda luego de tales comprobaciones hizo una mala interpretación de los hechos y del derecho, por lo que procedió a revocar la sentencia recurrida y a conocer, en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, la demanda de que se trata;

Considerando, que en tal sentido dicho tribunal tuvo a bien comprobar y así lo hizo constar en su decisión: 1.- la existencia del contrato verbal entre las partes en causa; 2.- los alquileres vencidos y dejados de pagar por espacio de seis meses; 3.- intimación de mandamiento de pago por la suma debida hecha por el demandante y 4.- la solicitud de validación de embargo conservatorio y su conversión en ejecutivo; procediendo en consecuencia a acoger la demanda en desalojo por falta de pago incoada por el recurrente;

Considerando, que en cuanto a la violación del artículo 12 de la Ley núm. 18/88 sobre Viviendas Suntuarias y Solares Urbanos no Edificados, alegada por el hoy recurrente en su primer medio de casación reunido, ha sido establecido que si bien el artículo 12 pone a cargo del propietario la obligación de aportar la prueba de haberse cumplido con el pago del impuesto creado en la referida ley, cuando esto no ocurre corresponde al demandado en desalojo demostrar, que la edificación o vivienda dada en arrendamiento, está sujeta al pago de dicho impuesto, situación que no ha probado el hoy recurrente por lo que procede rechazar, en lo atinente a este punto, el medio de casación de que se trata;

Considerando, que en cuanto a la violación a su derecho de defensa por haberle sido negada la medida de prórroga de comunicación de documentos solicitada ha sido juzgado que no se viola el derecho de defensa cuando los jueces del fondo, en uso de su poder soberano, rechazan un pedimento de prórroga de comunicación de documentos e invitan a las partes a concluir al fondo de sus pretensiones, lo cual hicieron; por lo que procede rechazar también este aspecto de su primer medio de casación;

Considerando, que tampoco el juez de la alzada incurrió en la violación señalada por el recurrente al disponer la ejecución provisional a su sentencia toda vez que el artículo 128 de la Ley núm. 834/78 prescribe que: “Fuera de los casos en que es de derecho, la ejecución provisional puede ser ordenada a solicitud de las partes o de oficio, cada vez que el juez lo estime necesario y compatible con la naturaleza del asunto a condición de que ella no este prohibida por la ley. En ningún caso puede serlo por los costos”; que sin embargo esta ejecución provisional ordenada por dicho tribunal de alzada resultaba innecesaria puesto que el recurso que correspondía a la sentencia por él dictada, (la casación) no es suspensivo, salvo casos limitativamente indicados en la ley, que no es el caso;

Considerando, que en cuanto al alegato de que la Corte a-qua incurrió en el vicio de falta de base legal, por ausencia de una completa exposición de los hechos esta Suprema Corte de Justicia, ha podido verificar que la sentencia impugnada contiene, como se ha visto, sobre las cuestiones denunciadas, una completa exposición de los hechos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que han permitido a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que los jueces del fondo han hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que los medios examinados carecen de fundamentos y deben ser desestimados.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Bellandi

Giacomo, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil, Comercial, de Trabajo y Niños, Niñas y Adolescentes del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, Municipio Este, el 20 de abril de 2004, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo;

Segundo: Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento en provecho de los Dres. Luis I. W. Valenzuela, Marcos Ariel Segura y Rafael Salas, abogados de la parte recurrida quienes afirman 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 12 de octubre del 2005.

Firmado: Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc y Ana Rosa Bergés Dreyfous.
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