

SENTENCIA DEL 15 DE FEBRERO DEL 2006, No. 15

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 11 de diciembre de 2003.

Materia: Civil.

Recurrente: Kelvin José Angulo Guerrero.

Abogados: Licdos. Carlos Bautista, Mario A. Bautista y Romeo Oviedo Labourt.

Recurrida: Ana de Tejada.

Abogado: Dr. Holando Rijo y Rijo.

CAMARA CIVILCAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 15 de febrero de 2006.

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 Kelvin José Angulo Guerrero, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0147448-4, domiciliado y residente en la calle Plaza núm. 12, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo el 11 de diciembre de 2003, 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. Carlos Bautista, por sí y por los Licdos. Mario A. Bautista y Romeo Oviedo Labourt, abogados de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Holando Rijo y Rijo, abogado de la parte recurrida, Ana de Tejada;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina así:

AQue procede rechazar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia No. 034, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en fecha 11 de diciembre del año 2003, por los motivos expuestos@;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 12 de marzo de 2004, suscrito por los Licdos. Juan Carlos Bautista Espinal, Romeo Oviedo Labourt y Mario Alberto Bautista, 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 7 de abril de 2004, suscrito por el Dr. Holando Rijo y Rijo, abogado de la parte recurrida Ana de Tejada;

Vista 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 16 de marzo de 2005, 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 secretario, 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 desalojo intentada por Ana de Tejada contra Kelvin José Angulo, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, dictó el 25 de abril de 2001, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **APrimero:** Declara como buena y válida, tanto en la forma como en el fondo, la

presente demanda en desalojo incoada por la señora Ana de Tejada en perjuicio del señor Kelvin José Angulo; **Segundo:** Declara rescindido el contrato de inquilinato intervenido entre los señores Ana de Tejada y Kelvin José Angulo, en fecha 19 del mes de febrero del año 1979; **Tercero:** Se ordena el desalojo del señor Kelvin José Angulo, y de cualquier otra persona que ocupe la casa núm. 12, de la calle Plaza, Mirador del Norte, Distrito Nacional; **Cuarto:** Rechaza por improcedente las conclusiones de la parte demandada, señor Kelvin José Angulo; **Quinto:** Condena al señor Kelvin José Angulo, al pago de las costas del procedimiento, en provecho del Dr. Holando Rijo y Rijo, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad@; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: **APrimero:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación, interpuesto por el señor Kelvin José Angulo Guerrero, en contra de la sentencia núm. 4401 de fecha 25 de abril del 2001, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme lo establece la ley, en cuanto al fondo lo rechaza por los motivos anteriormente expuesto, en consecuencia; **Segundo:** Confirma en todas sus partes la sentencia impugnada; **Tercero:** Condena a la parte recurrente señor Kelvin José Angulo Guerrero, al pago de las costas del procedimiento, ordenándose su distracción a favor y provecho del Dr. Holando Rijo y Rijo, abogado que afirma haberlas avanzado en su mayor parte@;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **APrimer Medio:** a) Ausencia y/o insuficiencia y/o imprecisión de motivación y consecuentemente violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; b) Violación del derecho de defensa; **Segundo Medio:** a) Falta de base legal; b) Mala aplicación del derecho; c) Violación a la ley; d) Desnaturalización; y e) Contradicción de motivos@;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio la parte recurrente alega que los jueces del fondo están obligados a hacer constar en la redacción de sus sentencias todas las conclusiones que respectivamente produzcan las partes en causa; que la parte recurrida en la audiencia celebrada ante la Corte de Apelación en fecha 26 de junio de 2002 concluyó solicitando la inadmisibilidad del contrato escrito de arrendamiento, sin embargo la Corte a-qua no emitió ningún fallo sobre la mencionada inadmisibilidad;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada y sus motivaciones, más adelante transcritas, ponen de manifiesto que, contrario a los alegatos contenidos en este primer medio, la Corte a-qua sí ponderó y decidió sobre lo relativo a la inadmisibilidad propuesta, cuando expresó en su decisión **A**que el hecho de que el contrato de alquiler suscrito en principio por escrito sea registrado en el Banco Agrícola como contrato verbal en modo alguno puede viciar la acción con una inadmisibilidad o una nulidad de la demanda, pues ello implicaría negar el derecho de acceso a la justicia@; que, en consecuencia, procede desestimar el medio aquí examinado por improcedente e infundado;

Considerando, que en el desarrollo del segundo medio de casación propuesto, la parte recurrente alega, en resumen, que la Corte a-qua debió, desde el instante en que conoció y evaluó la existencia del contrato escrito de arrendamiento, reconocer que dicha evidencia y/o prueba documental era la única capaz de crear derechos y obligaciones entre las partes; que no obstante se presentara ante la Corte a-qua evidencia documental, ésta la ignore negándole el sagrado derecho al hoy recurrente de que sus derechos sean reconocidos conforme lo establece la convención escrita celebrada libre y voluntariamente por las partes; que la Corte

a-qua alega que es de principio que el derecho del propietario de accionar en resciliación de contrato lo que requiere es una relación contractual, sin importar si es verbal o escrita. Sin embargo, entendemos que este supuesto principio solo es aplicable en ausencia de un contrato escrito, contrario al caso que nos ocupa, ya que la parte recurrente depositó un contrato escrito que demuestra de manera inequívoca la fuente real que crea el vínculo entre las partes y consagra de manera clara y precisa todo lo relativo a las obligaciones y derecho de dichas partes; que al no solicitarse la rescisión del contrato suscrito entre las partes, no procede el desalojo del inquilino y por vía de consecuencia dicho contrato mantiene su vigencia, y la propietaria debe reiniciar su demanda nuevamente ajustando su demanda a las normas establecidas por la ley;

Considerando, que la Corte a-qua para fundamentar su decisión en el aspecto planteado estimó que no obstante haberse depositado un contrato de alquiler escrito intervenido entre las partes, el juez de primera instancia al fallar lo hizo correctamente, toda vez que los jueces del fondo son soberanos para la apreciación de los elementos de prueba que se les someten; que el hecho de que el juez a-quo se edificara en base a un contrato de alquiler verbal, esto no constituye un vicio ni desnaturalización de los hechos; que es de principio que el derecho del propietario de accionar en resciliación de contrato de alquiler lo que requiere es una relación contractual, sin importar si es verbal o escrita; que el hecho de que el contrato de alquiler suscrito en principio por escrito sea registrado en el Banco Agrícola como contrato verbal en modo alguno puede viciar la acción con una inadmisibilidad o una nulidad de la demanda, pues ello implicaría negar el derecho de acceso a la justicia, concluye el fallo atacado;

Considerando, que el análisis de las motivaciones antes transcritas evidencian que no se trata en la especie de dos contratos distintos (uno verbal y otro escrito), sino que se trata realmente del mismo contrato, en su inicio por escrito, pero registrado como verbal por ante el Banco Agrícola; que, además, en la hipótesis de la existencia de dos contratos distintos, este argumento carecería de relevancia en este caso, ya que, como se trataba de una acción en resciliación de un contrato de inquilinato autorizada en base al Decreto núm. 4807 del año 1959, no estaba en discusión ninguna cláusula del contrato ni se había alegado incumplimiento contractual alguno, en cuyo caso hubiese sido necesario examinar la posible coexistencia de dos contratos; que, en tales circunstancias, procede también desestimar este medio, así como el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Kelvin José Angulo Guerrero contra la sentencia dictada el 11 de diciembre de 2003, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en favor del Dr. Holando Rijo y Rijo, abogado de la parte recurrida, 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 15 de febrero de 2006.

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