

SENTENCIA DEL 23 DE AGOSTO DEL 2006, No. 9

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, 28 de agosto del 2003.

Materia: Civil.

Recurrente: Margarita Pérez Guzmán.

Abogadas: Licdas. María Teresa Contreras Rosario y Telma Taveras Lorenzo.

Recurrida: Francisca de la Cruz.

Abogados: Dr. Manuel W. Medrano Vásquez y Licdos. Ramón Emilio Hernández y Manuel H. Valdez.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 23 de agosto 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, dicta la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Margarita Pérez Guzmán, dominicana, mayor de edad, soltera, empleada, cédula de identidad y electoral núm. 001-001182-5, domiciliada y residente en el Naranjito No. 10, sector San Antón, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada el 28 de agosto de 2003, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, 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:

AQue procede rechazar el recurso de casación interpuesto, contra la sentencia civil No. 2901, de fecha 28 de julio del año 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo@;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 24 de noviembre de 2003, suscrito por las Licdas. María Teresa Contreras Rosario y Telma Taveras Lorenzo, abogadas 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 8 de enero de 2004, suscrito por el Dr. Manuel W. Medrano Vásquez y los Licdos. Ramón Emilio Hernández y Manuel H. Valdez, abogados de la parte recurrida Francisca de la Cruz;

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;

Visto el auto dictado el 3 de mayo de 2006, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a las magistradas Margarita A. Tavares y Ana Rosa Bergés Dreyfous, jueces 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 núm. 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 9 de junio de 2004, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc 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 lo siguiente: a) que con motivo de una demanda civil en rescisión de contrato, cobro de alquileres y desalojo, incoada por Margarita Pérez Guzmán contra Francisca de la Cruz, el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, dictó el 3 de septiembre de 2001, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **APrimero:** Declara buena y válida en

cuanto a la forma y el fondo la presente demanda interpuesta por la señora Margarita Pérez Guzmán, contra la señora Francisca de la Cruz, por haber sido hecha conforme al derecho; **Segundo:** Se acoge en parte las conclusiones de la parte demandante; **Tercero:** Se condena a la señora Francisca de la Cruz, inquilina, a pagarle a la señora Margarita Pérez Guzmán, propietaria, la suma de cincuenta y cuatro mil pesos (RD\$54,000.00), por concepto de alquileres vencidos y dejados de pagar correspondientes a mensualidades desde diciembre del 1999 hasta junio del año 2001, los que ascienden a la totalidad de cincuenta y cuatro mil pesos (RD\$54,000.00), más el pago de los intereses legales de esta suma a razón de un uno (1%) por ciento, a partir de la fecha de la demanda, así como al pago de las mensualidades que vencieren en el transcurso del procedimiento; **Cuarto:** Se ordena el desalojo inmediato de la señora Francisca de la Cruz, inquilina, o cualquier otra persona que esté ocupando el apartamento núm. 4 de la calle 4, del edificio 7 del sector de Villa Duarte de esta ciudad; **Quinto:** Se ordena la rescisión del contrato de inquilinato intervenido entre las partes, por falta del pago de la inquilina; **Sexto:** Se condena a la señora Francisca de la Cruz, inquilina, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de la Licda. María Teresa Contreras, quien afirma estarlas avanzando en su totalidad; **Séptimo:** Se comisiona al ministerial Ramón Antonio Batista Soto, alguacil de Estrados del Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, para que notifique la presente decisión@; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: **APrimero:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación incoado por la señora Francisca de la Cruz, y en cuanto al fondo revoca en todas sus partes la sentencia núm. 0367-01-00173, de fecha 19 del mes de julio del año 2001, emitida por el juez de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional; **Segundo:** Se rechaza la demanda en rescisión de contrato, cobro de alquileres y desalojo incoada por la señora Margarita Pérez Guzmán, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión; **Tercero:** Se condena a la parte recurrida señora Margarita Pérez Guzmán al pago de las costas a favor de los Licdos. Ramón Emilio Hernández Rodríguez, Manuel H. Valdez y el Dr. Manuel W. Medrano Vásquez, abogados de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad@;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los siguientes medios; **APrimero Medio:** Violación al artículo 1714 y 1728 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación al artículo 1741 del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación al artículo 1134 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Violación al artículo 1315 del Código Civil@;

Consideración, que en el desarrollo de sus medios de casación, reunidos, la recurrente alega, que la sentencia impugnada revocó de manera ilegal la sentencia apelada ya que en ella expresa no haber visto el contrato de alquiler en el expediente pero los jueces de paz jamás fallan sin haber contrato de inquilinato sea verbal o escrito; que la página 3 de la sentencia de primer grado no fue vista, en que se señala los documentos depositados por la demandante y que señala el contrato verbal núm. 11792 del 9 de noviembre de 1999; que solo este dato aniquila la sentencia impugnada, ya que en su considerando 3 de la página 17 el tribunal señala que no vio el contrato, pero el juez de primera instancia señala en su sentencia la existencia del contrato, su número y fecha, lo que indica que el juez no analizó ni leyó la sentencia que revocó ni documento alguno; que la Corte violentó el artículo 1741 del Código Civil, a sabiendas de que la inquilina no ha honrado su pago, porque si bien la inquilina le presto a mi representada la suma de RD\$100,000.00, mi cliente le pagó RD\$28,000.00 sólo adeudándole RD\$72,000.00; y esa es la razón por la cual la inquilina no ha pagado; que ambas hicieron demandas, una en cobro de pesos y la otra en desalojo por falta de pago, las

cuales son acciones diferentes; que mi representada probó con los documentos depositados que ella es la propietaria del apartamento el cual fue comprado al INVI;

Considerando, que el estudio de la sentencia impugnada revela que la Corte a-quá, al examinar los documentos del expediente, comprobó la existencia de un documento firmado en fecha 8 de noviembre entre las señoras Margarita Pérez Guzmán y Francisca de la Cruz, donde se hace constar que la recurrente recibió la suma de cien mil pesos (RD\$100,000.00) de manos de la recurrida con fines de comprarle el apartamento objeto de la litis propiedad de dicha recurrente, y que ésta debía presentar los papeles de propiedad, para formalizar la venta en el transcurso de esa semana (sic); que posteriormente mediante acto núm. 6/2000 de fecha 16 de febrero del 2000 las partes decidieron revocar el acuerdo anterior declarando la recurrida que daba recibo de descargo a la recurrente por la suma de veintiocho mil pesos (RD\$28,000.00) que le había devuelto por concepto de los cien mil pesos (RD\$100,000.00) que ella había dado como avance a la compra del referido inmueble, de donde se desprende la existencia de una deuda a cargo de Margarita Pérez por la suma de setenta y dos mil pesos (RD\$72,000.00) a favor de Francisca de la Cruz; que, sigue diciendo la Corte a-quá, Margarita Pérez Guzmán no ha probado al tribunal la existencia del contrato de inquilinato, ni verbal, ni escrito entre las partes y que para incoar una demanda en desalojo por falta de pago es preciso la existencia de un contrato de conformidad con lo establecido en el artículo 1714 del Código Civil; que es preciso señalar que si la señora Margarita Pérez entendía que Francisca de la Cruz estaba ocupando su inmueble de manera ilegal, en el caso de la especie, existen otros procedimientos a los que podía recurrir la hoy recurrida, pero no demandar en desalojo por falta de pago ya que se puede determinar claramente que entre las partes existía un acuerdo de compra, con relación al inmueble que se pretendía desalojar, y que al revocarse el mismo y no devolverse la totalidad del dinero que se dio como avance, es claro para el tribunal, que existía una deuda por parte de la actual recurrente; que la Corte pudo comprobar además que en el expediente reposa el acto núm. 364/2001 de fecha 25 de abril del año 2001, contentivo de un mandamiento de pago hecho a requerimiento de la señora Francisca de la Cruz, donde se le intimaba a la señora Margarita Pérez Guzmán al pago de la suma de setenta y dos mil pesos (RD\$72,000.00), estableciendo que eran valores adeudados por incumplimiento del contrato firmado entre las partes en fecha 8 de noviembre del 1999, así como consta depositado el acto núm. 41/5/2001 contentivo de una demanda en resolución judicial y reparación de daños y perjuicios incoada por la señora Francisca de la Cruz en perjuicio de la señora Margarita Pérez Guzmán, generados por el incumplimiento del mismo contrato de opción a compra, relativo al mismo inmueble que se pretendía desalojar por falta de pago por ante el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción;

Considerando, que tal y como se puede evidenciar, de lo apreciado por la Corte a-quá se desprende que aparte de que la hoy recurrente no probó ante ella la existencia de un contrato de inquilinato, lo que si comprobó la Corte a-quá es que entre ella y la recurrida existió un acuerdo de compra venta del inmueble, por el cual la recurrente recibió RD\$100,000.00 de los cuales devolvió RD\$28,000.00 restando pagarle a la recurrida RD\$72,000.00, que aún adeudaba;

Considerando, que para formar su convicción en el sentido que lo hicieron los jueces del fondo ponderaron, en uso de sus facultades, los documentos de las litis a que se ha hecho mención; que tales comprobaciones constituyen cuestiones de hecho cuya apreciación pertenece al dominio exclusivo de los jueces del fondo, cuya censura escapa al control de la casación siempre y cuando, como en la especie, en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización de los mismos; que además la sentencia impugnada revela que ella contiene una relación de los hechos de la causa, a los que han dado su verdadero sentido

y alcance, así como una motivación suficiente y pertinente que justifican su dispositivo, lo que 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; que por tanto, los medios del recurso carecen de fundamentos y deben ser desestimados.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Margarita Pérez Guzmán, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, el 28 de agosto de 2003, cuya parte dispositiva figura en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas a favor del Dr. Manuel W. Medrano Vásquez y los Licdos. Ramón Emilio Hernández y Manuel H. Valdez, 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 23 de agosto de 2006.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, 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