

SENTENCIA DEL 6 DE SEPTIEMBRE DEL 2006, No. 1

Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 13 de noviembre de 2003.

Materia: Civil.

Recurrente: Thelma Esperanza Álvarez Honrado.

Abogados: Licdo. Montesory Ventura y Dr. Américo Moreta Castillo.

Recurrida: Emco, Inc., S. A.

Abogados: Dr. César Concepción Cohen y Licda. Alexandra Olivero Castillo.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 6 de septiembre 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 Thelma Esperanza Álvarez Honrado, dominicana, mayor de edad, soltera, empleada privada, cédula de identidad y electoral núm. 056-0008222-5, domiciliado y residente en el apartamento número C-9, del edificio núm. 456 de la Avenida Bolívar del sector de Gazcue, del Condominio Apartamento Gazcue, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 13 de noviembre 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 Lic. Montesory Ventura en representación del Dr. Américo Moreta Castillo, abogado de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. César Concepción Cohen, abogado de la parte recurrida, Emco, Inc., S. A.;

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 dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, de fecha 13 de noviembre del 2003, por los motivos expuestos@;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 6 de enero de 2004, suscrito por el Licdo. Américo Moreta Castillo, abogado 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 17 de febrero de 2004, suscrito por el Dr. César Concepción Cohen y la Licda. Alexandra Y. Olivero Castillo, abogados de la parte recurrida Emco, Inc., S. A.;

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 11 de mayo de 2005, estando presentes 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 la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan lo siguiente a) que en ocasión de una demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo, incoada por la ahora recurrida contra la recurrente, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, dictó el 18 de diciembre del año

2001 una sentencia civil con el dispositivo siguiente: **APrimero:** Rechaza las conclusiones de la parte demandada señora Thelma Esperanza Alvarez H., por las razones expuestas

precedentemente; **Segundo:** Declara buena y válida la presente demanda en desalojo, por haber sido interpuesta conforme a la ley y al derecho; **Tercero:** Ordena el desalojo del inmueble ubicado en la casa núm. 456, apartamento C-9 de la Avenida Bolívar, Gascue de esta ciudad, que ocupa la señora Thelma Esperanza Álvarez H., en su calidad de inquilina o de cualquier otra persona que se encuentre al momento de la ejecución de la sentencia; **Cuarto:** Condena a la señora Thelma Esperanza Alvarez H., al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho de la Dra. Socorro T. Guillen S. quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte (sic)@; b) que sobre el recurso de apelación intentado contra ese fallo, la Corte a-quá rindió la decisión ahora atacada, cuyo dispositivo dice así: **APrimero:** Declara, bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la señora Thelma Esperanza Alvarez Honrado, contra la sentencia marcada con el núm. 034-2000-011775, de fecha 18 del mes de diciembre de 2001, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, por haber sido interpuesto de conformidad con las reglas procesales que rigen la materia; **Segundo:** Rechaza, en cuanto al fondo el presente recurso y en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida; **Tercero:** Condena, a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Dr. César Concepción Cohen y la Licda. Alexandra Olivero Castillo, abogados, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad@;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los siguientes medios: **Primer Medio:** Violación del artículo 8 inciso 2 letra A)@ de la Constitución; **Segundo Medio:** Violación de la Ley de Registro de Tierras 1542 del 11 de octubre de 1947 y de las leyes de Condominio 5038 del 21 de noviembre de 1958 y 404 del 5 de octubre de 1972; **Tercer Medio:** Violación del artículo 1315 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Violación de los artículos 49 y 59 de la ley 834 del 15 de julio de 1978; **Quinto Medio:** Violación a las disposiciones de Orden Público del Decreto 4807 del 16 de mayo de 1959; **Sexto Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa y de documentos depositados, haciendo falsas inferencias que se expresan en la sentencia y falta ponderación de documentos;

Considerando, que en el desarrollo de los medios primero, tercero, cuarto y sexto, reunidos para su examen por convenir a la solución del caso, y por la vinculación existentes entre ellos, el recurrente alega, en síntesis, que a la recurrente se le negó reiteradamente el derecho a que se probara en justicia que el inmueble del cual se pretende el desalojo no está constituido en condominio y que la firma Emco, Inc., S. A. no tiene la titularidad sobre el citado apartamento AC-9@, del cual se pretende el desalojo; que la Corte negó en la sentencia toda importancia a la solicitud de sobreseimiento formulada para encaminar la demanda en impugnación de la Resolución de la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios; que, sigue exponiendo la recurrente, conforme al principio jurídico Aactor incumbit probatio@, base de nuestro sistema probatorio y conforme a él, el demandante en desalojo debe presentar la prueba documental de que es propietaria del apartamento C-9; que es altamente sospechoso que entre los documentos depositados por Emco, Inc., S. A. aparezca un Certificado de Depósito de Alquileres en el Banco Agrícola, bajo número 11883 de fecha 21 de abril de 1994, donde figuran como depositantes Carmen Eugenia Soler Vda. Molinari junto a Virgilio Valera, cuando con esa señora no se suscribió contrato alguno; además, ni siquiera figura el nombre del Lic. Virgilio Valera en el Certificado de Título número 70-2195 que ha presentado la firma Emco, Inc., S. A. como prueba de su cuestionable derecho de propiedad; que la negativa reiterada de que se produjeran los citados

documentos constituye una violación a los artículos 49 y 59 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978, ya que la parte recurrida se ha prevalido de la calidad de propietario, pero se ha negado a comunicar los documentos que efectivamente demuestran que ostenta esa calidad, culminan los alegatos contenidos en los aludidos medios;

Considerando, que la Corte a-qua expuso en el fallo cuestionado, en relación con los pedimentos arriba citados, por una parte, que la solicitud de prórroga de comunicación de documentos presentada en esa jurisdicción por el actual recurrente **A**procede rechazarla, ya que se encuentran depositados los documentos suficientes para que la Corte pueda hacer una buena, sana y justa administración de justicia, **YA** (sic); que, por otro lado, dicha Corte decidió rechazar, asimismo, la petición de sobreseimiento solicitada por la hoy recurrente, en razón de que conforme con los principios que norman nuestro derecho procesal civil, **A**esa solicitud debe ser presentada por ante el tribunal de inferior jerarquía o en todo caso, se rechaza porque no procede una demanda en nulidad incoada ante un tribunal del orden judicial contra una resolución dictada por una jurisdicción administrativa; como en la especie esas decisiones no pueden ser objeto de ninguna demanda, ni ser recurridas ordinaria ni extraordinariamente **Y**@; que tales argumentaciones, a juicio de esta Corte de Casación son correctas y valederas en buen derecho, por cuanto se inscriben plenamente en el poder soberano de apreciación que les acuerda la ley a los jueces del orden judicial, quienes en el legal ejercicio de sus funciones disponen de suficiente autoridad para ordenar o desestimar, como mejor convenga a una adecuada administración de justicia, las medidas de instrucción que les propongan las partes litigantes, siempre que su decisión no viole la ley, ni constituya un atentado al debido proceso; que el rechazamiento de la prórroga de comunicación de documentos y de la solicitud de sobreseimiento pedidas en la especie descansa, como se ha visto, en comprobaciones y razones de hecho debidamente sopesadas por la jurisdicción a-quo, las cuales escapan al control casacional, por no haberlas desnaturalizado ni conllevar dicha decisión violación alguna al derecho de defensa, como erróneamente aduce el recurrente; que, por lo tanto, los medios examinados carecen de sentido y deben ser desestimados;

Considerando, que en su segundo medio la parte recurrente expresa, que Emco, Inc., S. A. ha presentado como prueba de la propiedad un certificado de título impreciso y deficiente, en el cual no se especifica en modo alguno que el Solar 3-B-Reformado-C, porción A, del Distrito Catastral núm. 1 del Distrito Nacional, corresponda al edificio número 456 de la avenida Bolívar del sector Gascue; que ha faltado una determinación de mejoras y la presentación de una documentación precisa;

Considerando, que la Corte a-qua procedió a comprobar en los documentos integrantes del expediente, al tenor de la decisión cuestionada, reteniendo los hechos y circunstancias relativos a la controversia judicial en cuestión, consistentes en: a) que Emco, Inc., S. A. es propietaria del apartamento núm. C-9 de la casa núm. 456, de la avenida Bolívar, apartamento Gascue, por lo que en fecha 10 del mes de agosto del 1981 alquiló el referido apartamento a la señora Thelma Esperanza Álvarez Honrado, la cual lo utilizaría para uso exclusivo de vivienda; 2) que Emco, Inc., S. A. inició el proceso de desalojo ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, con el fin de poder remodelar el referido apartamento, y en fecha 2 de junio de 1999 dicho Control emitió la resolución núm. 128-99, mediante la cual se le otorgaba un plazo de seis (6) meses a la inquilina para que desocupara el referido inmueble; c) que dicha resolución fue recurrida en apelación, por ante la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, dictando está la resolución núm. 229-99 del 9 de diciembre de 1999, en la cual se confirmaba en todas sus partes la resolución

anteriormente descrita; d) que el 31 de agosto de 2000 fue demandada judicialmente la rescisión del contrato de alquiler y el desalojo de que se trata; e) que el tribunal de primera instancia apoderada de dicha demanda acogió en parte la misma, mediante sentencia del 18 de diciembre del 2001;

Considerando, que el fallo criticado expone en su motivación que es evidente que la parte recurrente probó su calidad de propietario del apartamento C-9, ya que depositó copia del certificado de título en que ampara el derecho de propiedad de la porción de terreno donde está construido el citado apartamento y además también reposa depositado el original del contrato de alquiler el cual expresa que la compañía Emco, Inc., S. A. es la propietaria del apartamento C-9 y que se le alquila a Thelma Esperanza Álvarez Honrado...@ (sic), por lo que la Corte a-quá comprobó validamente que el apartamento C-9 de que se trata, era propiedad de la actual recurrida, razones por las cuales el presente medio carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que el quinto medio propuesto en la especie sostiene, en síntesis, que en el proceso donde se ha solicitado el desalojo del apartamento en cuestión para ejecutar la remodelación o reconstrucción del mismo, contiene violaciones a las disposiciones del Decreto núm. 4807 del 16 de mayo de 1959, tales como que nunca se han depositado los planos debidamente aprobados de las remodelaciones proyectadas; que no se especifica en los informes técnicos que para reparar sea necesario desalojar; no hubo declaración alguna indicativa de que una vez reparado el inmueble sería realquilado al inquilino desalojado; que la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios estuvo compuesta por un abogado de Emco, Inc., S. A., quien había intentado en nombre de esta compañía y respecto del mismo inmueble un desalojo ilegal que fuera frustrado por la intervención de la fuerza pública@, concluyen los alegatos incluidos en dicho medio;

Considerando, que el estudio de la decisión criticada revela que, según el inventario recibido en la secretaría de la Corte a-quá el 26 de febrero de 2002, dicha Corte tuvo a la vista los documentos relativos a la remodelación o reconstrucción del apartamento objeto del desalojo, tales como copia certificada expedida por el Secretario de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones; copia de la comunicación núm. 207 de fecha 8 de febrero de 1999, del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, solicitando informes sobre los trabajos que proyectaba realizar la Emco, Inc., S. A.; copia del oficio núm. 216 de fecha 9 de marzo de 1999, de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, remitiendo informe de inspección, entre otros; documentos estos en los cuales la Corte a-quá se basó para señalar, en una parte de su sentencia, A.. que el señalado inmueble va a ser objeto de una remodelación; y se ha establecido que es un derecho reconocido al propietario de un inmueble solicitar al inquilino a través del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, que se lo entregue, a fin de que el inmueble deba ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción y siempre que cumpla con las disposiciones establecidas en el decreto núm. 4807Y@ (sic), por lo que la Corte a-quá evaluó correctamente los documentos relativos a la remodelación del apartamento C-9, de que se trata; que, en esas condiciones, el medio analizado debe ser desestimado, por improcedente e infundado; que, en esas condiciones, el fallo atacado contiene una relación completa de los hechos y circunstancias de la causa, que le ha permitido a la Suprema Corte de Justicia, como jurisdicción casacional, verificar que en la especie se hizo una correcta y adecuada aplicación de la ley y el derecho, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Thelma Esperanza Álvarez Honrado contra la sentencia dictada en atribuciones civiles el 13 de

noviembre del año 2003, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura reproducido en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente, parte sucumbiente, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los abogados Dr. César Concepción Cohen y Licda. Alexandra Olivero Castillo, 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 su audiencia pública del 6 de septiembre de 2006, años 1631 de la Independencia y 1441 de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Egllys 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