

### SENTENCIA DEL 14 DE MAYO DE 2008, Núm. 3

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 31 de enero de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: José Elías Sarraff Guzmán.

Abogado: Dr. Luis Rafael Regalado Castellanos.

Recurrida: Dennis Adalgisa Gutiérrez.

Abogada: Licda. Samira Vásquez Gutiérrez.

#### CAMARA CIVIL

*Rechaza*

Audiencia pública del 14 de mayo de 2008.

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 en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por José Elías Sarraff Guzmán, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, cédula de identidad y electoral núm. 020-0003687-7, domiciliado y residente en la calle Pedro A. Bobeá esquina Sarasota, edificio E, apartamento núm., 2-E-O, del condominio Bella Vista, del sector de Bella Vista de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional el 31 de enero del año 2006, 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. José Luis Peña, por sí y por la Licda. Samira Vásquez Gutiérrez, abogados de la parte recurrida, Dennis Adalgisa Gutiérrez;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina así: “En el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1962, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 24 de febrero de 2006, suscrito por el Dr. Luis Rafael Regalado Castellanos, 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 28 de abril de 2006, suscrito por las Licda. Samira Vásquez Gutiérrez, abogado de

la parte recurrida, Dennis Adalgisa Gutiérrez;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 5 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 18 de octubre de 2006, 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 de esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, 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 resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo, incoada por Dennis Adalgisa Gutiérrez contra José Elías Sarraff Guzmán y Messin Sarraff, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, dictó el 20 de septiembre del año 2005 una sentencia civil con el dispositivo siguiente: “**Primero:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra la parte demandada, José Elías Sarraff Guzmán y Messin Sarraff, por falta de concluir; **Segundo:** Declara buena y válida en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, la demanda en rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo, incoada por la señora Dennis Adalgisa Gutiérrez, en contra de los señores José Elías Sarraff Guzmán y Messin Sarraff, mediante acto núm. 715/04, de fecha nueve (09) de diciembre del año dos mil cuatro (2004), instrumentado por el ministerial Francisco Arias Pozo, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia, por los motivos precedentemente indicados; **Tercero:** Compensa las costas del procedimiento, por las razones ut supra enunciadas; **Cuarto:** Comisiona al ministerial Reymund A. Hernández Rubio, alguacil ordinario de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia; b) que sobre el recurso de apelación intentado contra ese fallo, la Corte aqua rindió la decisión ahora atacada, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Ratifica, el defecto pronunciado en audiencia contra la parte recurrida, por falta de comparecer; **Segundo:** Declara, bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por la señora Dennis Adalgisa Gutiérrez, contra la sentencia civil núm. 706, relativa al expediente marcado con el núm. 034-2004-2436, de fecha 20 de septiembre de 2005, 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; **Tercero:** Acoge, en cuanto al fondo, el presente recurso, revoca la sentencia recurrida y en consecuencia, a) Declara, la resiliación del contrato de arrendamiento, suscrito entre la señora Dennis Adalgisa Gutiérrez y los señores José Elías Sarraff Guzmán y Messin Sarraff, respecto del apartamento núm. 2-E-0, segundo piso, del edificio E, condominio Bella Vista, ubicado en la calle Pedro A. Bobea esquina avenida Sarasota del sector Bella Vista, del Distrito Nacional legalizado por el Dr. Angel Encarnación Castillo, Notario Público, del Distrito Nacional, de fecha 15 de diciembre de 1993; b) Ordena el desalojo del señor José Elías Sarraff Guzmán y de cualquier otra persona que se encuentre ocupando a

cualquier título el inmueble en referencia; **Cuarto:** Condena, a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los licenciados Guillermo Caraballo y Samira Vásquez Gutiérrez, abogados, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad; **Quinto:** Comisiona, al ministerial Alfredo Díaz Cáceres, de estrados de esta corte, para la notificación de la presente sentencia”;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone los siguientes medios: “**Primer Medio:** Violación del derecho de defensa (letra j del inciso 2 del artículo 8 de la Constitución de la República); **Segundo Medio:** Mala aplicación del derecho. Errónea interpretación de los hechos”;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio el recurrente alega, en síntesis, que “La Corte a-qua, en sus motivaciones establece que en la audiencia efectivamente celebrada por esta, la parte recurrida no compareció, por lo cual se pronunció el defecto, sin manifestar si la recurrente le demostró por los medios establecidos por la ley, que ciertamente esta ausencia se debió a una decisión personal del recorrido o que fue una consecuencia de no habersele notificado de conformidad como lo establece nuestro ordenamiento procesal; que al no tomar en cuenta dichas previsiones la Corte ha violado el derecho de defensa de la parte recurrente, toda vez que la falta de conocimiento de que se estaba conociendo dicho proceso en su contra no le permitió hacer de conocimiento de la Corte, sus medios de defensa”;

Considerando, que la Corte a-qua expuso en el fallo cuestionado, “que la recurrente Dennis Adalgisa Gutiérrez, a través de su abogado constituido, en la audiencia del 16 de noviembre de 2005, concluye solicitando el defecto del recorrido, por falta de comparecer” y más adelante señaló, “que la Corte ratifica el defecto pronunciado en audiencia del 16 de noviembre de 2005, contra la parte recurrida por falta de comparecer, dado que manifiesta la recurrente que no constituyó abogado” (sic);

Considerando, que sin embargo, la hoy recurrente, no ha demostrado ante este tribunal que ella, al momento de serle notificado el recurso de apelación interpuesto ante la Corte a-qua, procediera, como indicada la ley, a realizar su correspondiente constitución de abogado, situación esta última que hubiera obligado a la parte recurrente en apelación a notificarle el conocimiento de dicho proceso; que por tanto, a juicio de esta Suprema Corte de Justicia, la Corte a-qua al ratificar el defecto de la parte recurrida por falta de comparecer, actuó correctamente, sin incurrir en la violación denunciada, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación;

Considerando, que en su segundo medio la parte recurrente expresa, que la Corte a-qua ha hecho una mala aplicación de los hechos y una errónea interpretación del derecho, porque ha declarado la regularidad de la demanda, fundamentándose en que a) “la falta de presentación de la declaración jurada que tomó como base el juez de primera instancia para rechazar la demanda, fue presentada por el hoy recurrente conjuntamente con la solicitud de autorización para iniciar el procedimiento de la presente demanda, por ante el control de

alquileres de casas y desahucios”; b) “porque la referida declaración ya había surtido sus efectos jurídicos por ante la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, puesto que autorizó a la hoy recurrente, demandante en primer grado, a iniciar el procedimiento de desalojo”; que de dichas declaraciones se desprende con claridad meridiana que la Corte en ningún momento comprobó la existencia de dicha declaración jurada”, concluyen los alegatos del recurrente;

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 Dennis Adalgisa Gutiérrez es propietaria del apartamento núm. 2-E-O, segundo piso, del edificio E, Condominio Bella Vista, ubicado en la calle Pedro A. Bobea esquina avenida Sarasota, del sector Bella Vista, por lo que en fecha 15 del mes de diciembre de 1993 alquiló el referido apartamento al señor José Elías Sarraff Guzmán, el cual lo utilizaría para uso exclusivo de vivienda; 2) que Dennis Adalgisa Gutiérrez inició el proceso de desalojo ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, con el fin de ocupar el referido apartamento, y en fecha 19 de noviembre de 2002 dicho Control emitió la Resolución núm. 30-2003, mediante la cual se le otorgaba un plazo de cinco (5) meses al inquilino 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. 15-2004 del 27 de marzo de 2003, por la cual se otorgaba un plazo de siete (7) meses para que la propietaria pudiera iniciar un procedimiento de desalojo; d) que el 9 de diciembre de 2004 fue demandada judicialmente la resiliación del contrato de alquiler y el desalojo de que se trata; e) que el tribunal de primera instancia apoderada de dicha demanda rechazó la misma, mediante sentencia del 20 de septiembre del 2003; f) que en fecha 27 de octubre de 2005 Dennis Adalgisa Gutiérrez recurrió en apelación la sentencia señalada anteriormente;

Considerando, que el estudio de la decisión criticada revela que, según el inventario recibido en la secretaría de la Corte a-qua el 3 de noviembre de 2005, dicha Corte tuvo a la vista el original de la Declaración Jurada suscrita por Dennis Adalgisa Gutiérrez, y legalizado por el Dr. Alejandro Debes Yasmín, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, de fecha 10 de septiembre del año 2002; la cual, entre otras cosas, señalaba, que la señora Dennis Adalgisa Gutiérrez se comprometía a usar ella misma el inmueble objeto de desalojo, y en el fallo criticado se expone en una de sus motivaciones que “la Corte considera que el juez a-quo, hizo una mala apreciación de los hechos y una incorrecta aplicación del derecho, toda vez que fundamentó su sentencia en el hecho de que la “señora Gutiérrez, no depositó la declaración jurada ni ningún otro medio de prueba que le permitiera establecer el compromiso de dicha demandante de ocupar personalmente el inmueble alquilado” (sic), por lo que la Corte a-qua procedió a revocar la sentencia apelada y acoger la demanda en resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo, basándose, entre otras cosas, en “que ya la declaración jurada que tomó como base el juez de primera instancia para rechazar la

demanda, fue presentada por la hoy recurrente conjuntamente con la solicitud de autorización para iniciar el procedimiento de la presente demanda, por ante el Control de Casas y Desahucios”; por lo que la Corte a-qua sí evaluó correctamente los documentos relativos a la demanda en resiliación de arrendamiento y desalojo, por lo que 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 José Elías Sarraff Guzmán, contra la sentencia dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; **Segundo:** Condena a la recurrente, parte sucumbiente, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor de la Licda. Samira Vásquez Gutiérrez, abogada 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 su audiencia pública del 14 de mayo de 2008, años 165° de la Independencia y 145° de la Restauración.

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.