

SENTENCIA DEL 15 DE OCTUBRE DE 2008, NÚM. 23

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 21 de junio de 2001.
Materia: Civil.
Recurrente: Shek Lam Leung.
Abogado: Dr. José Martín Sánchez Hernández.
Recurrida: Compañía Fegal, S. A.
Abogado: Dr. Héctor Ávila.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 15 de octubre 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 Shek Lam Leung, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, cédula de identidad y electoral núm. 026-064996-2, domiciliado y residente en el número 13 de la calle Eugenio A. Miranda, en la ciudad de La Romana, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, el 21 de junio de 2001, 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 contra la sentencia núm. 114-01, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 21 de junio del año 2001, por los motivos expuestos”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 27 de junio de 2001, suscrito por el Dr. José Martín Sánchez Hernández, 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 19 de julio de 2001, suscrito por el Dr. Héctor Ávila, abogado de la parte recurrida, compañía Fegal, 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;

Visto el auto dictado el 30 de septiembre de 2008, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual

se llama así mismo y a los magistrados Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, jueces de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 1ro. de diciembre de 2004, estando presente los jueces Jorge A. Subero Isa, Presidente de la Suprema Corte de Justicia; Eglys Margarita Esmurdoc y Margarita A. Tavares, 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda civil en desalojo de inmueble por violación contractual, incoada por la compañía Fegal, S. A. contra Shek Lam Leung o Leung Sat, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Romana, dictó el 14 de septiembre de 1999, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Desestima la pretendida constitución de abogado hecha por el Dr. Martín Sánchez, se le ordena abandonar este despacho inmediatamente; **Segundo:** Se ordena la continuación de la celebración de la comparecencia personal de las partes”; b) que el 18 de febrero del 2000, esta jurisdicción dictó la sentencia núm. 128-00, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se ratifica el defecto pronunciado en audiencia en contra de la parte demandada, señor Leung S.LAM, por falta de concluir; **Segundo:** Se declara rescindido por causa del inquilino el contrato verbal de alquiler que existía entre las partes; **Tercero:** Se ordena, que a falta de entrega voluntaria del inmueble alquilado, se proceda al desalojo del inquilino así como de cualquier persona que se encuentre ocupando la casa marcada con el núm. 16 de la calle Eugenio A. Miranda, en esta ciudad de La Romana, República Dominicana; **Cuarto:** Se condena al demandado, señor Leung S. LAM, al pago de las costas del procedimiento y se ordena la distracción de las mismas a favor y provecho del Dr. Héctor Avila, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; **Quinto:** Se comisiona al ministerial Máximo Andrés Contreras Reyes, alguacil de estrados de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia”; c) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Declarando buenos y válidos, en la forma, los recursos de apelación interpuestos por el Sr. Sheck Lam Leung o Leung Sat Lam, por actos núms. 83-99 del 30 de septiembre del 1999 y 28-2000 del 6 de abril del 2000, ambos de la Oficial Ministerial Ana L. Rosario Castillo, por haberseles diligenciado oportunamente y en sujeción a los procedimientos y modismos de Ley; **Segundo:** Desestimando la pretendida incompetencia de la jurisdicción a-qua para la ventilación en primer grado de la presente litis, propuesta en sus conclusiones principales por la parte apelante, por falta de fundamento legal; **Tercero:** Rechazando, en cuanto al fondo, el contenido de ambos recursos, el primero por ya no tener razón de ser las causales que lo motivaron, y el segundo por improcedente, mal fundado y carente de pruebas; **Cuarto:** Confirmando, por los motivos expuestos ut supra, la sentencia núm. 128-00 dictada el 18 de febrero del año 2000 por la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito

Judicial de La Romana, y acogiendo por vía de consecuencia, en todas sus partes, la demanda inicial en rescisión de contrato promovida por la Razón Social “Fegal, S. A.” en contra del Sr. Sheck Lam Leung, previa comprobación de las violaciones contractuales imputadas a este último; **Quinto:** Rechazando el pedimento de exclusión de documentos formulado por la parte apelada, conforme a las explicaciones precedentes dadas en ese tenor; **Sexto:** Condenado al recurrente, Sr. Sheck Lam Leung o Leung Sat Lam, a pagar las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor del Dr. Héctor Avila, quien aserta haberlas pagado de su peculio”;

Considerando, que la parte recurrente en su memorial de casación propone el siguiente medio: **“Único Medio:** Violación del artículo primero, párrafo segundo, Código de Procedimiento Civil; Desnaturalización de los hechos de la causa y falta de base legal”;

Considerando, que en la primera parte de su único medio, el recurrente alega, en síntesis, que la Corte a-quá ha violado las disposiciones del artículo primero, párrafo segundo del Código de Procedimiento Civil, que en forma clara y precisa atribuye competencia exclusiva al Juzgado de Paz para conocer de las contestaciones entre locadores y locatarios, en atención a la falta de pago del precio, al señalar que la jurisdicción de primer grado sí era competente, para conocer de dicha demanda;

Considerando, que, según consta en el fallo impugnado, la Corte a-quá rechazó la excepción de incompetencia planteada por el recurrente porque “la alegada irregularidad de que esa acción en desalojo, por estar fundada en la falta de pago del precio de alquiler, ha debido ser encausada por ante el Juez de Paz del Municipio de La Romana y no como se hizo en la jurisdicción ordinaria; que sin embargo, la instrucción del caso y en particular la revisión del acto en que reposa la demanda introductiva de instancia, marcado con el no. 155-99 del 27 de mayo de 1999 del alguacil Ramón Quezada, arroja que la empresa “Fegal, S. A.”, motiva y fundamenta el objeto de su reclamación, contrario a los asertos esgrimidos por su contraparte, en alegados cambios y reformaciones que en inobservancia de la letra del contrato de inquilinato, hiciera Sheck Lam Leung al inmueble que le fuera dado en locación; que esta última comprobación, sin lugar a dudas, resulta suficiente como para inscribir la litis de referencia dentro de las atribuciones materiales de la jurisdicción de derecho común, a falta de una delegación expresa de competencia respecto de la disputa en especie, procediendo entonces rechazar, por falta de fundamento legal, las conclusiones principales desenvueltas por la tribuna apelante” (sic);

Considerando, que las aseveraciones contenidas en la sentencia impugnada demuestran que la Corte a-quó, al rechazar la excepción de incompetencia propuesta por la actual recurrente se fundamentó en que se trataba de una demanda en desalojo por inobservancias del contrato de inquilinato y no de una demanda en desalojo por falta de pago; que obviamente, en la especie, se trata de una demanda en desalojo de inmueble por violación contractual, incoada por Fegal, S. A. contra Shek Lam Leung, la cual es competencia de los Juzgados de Primera Instancia..., por lo que la incompetencia propuesta no tenía

fundamento; que, por consiguiente, procede rechazar por improcedente e infundado la primera parte del único medio;

Considerando, que en la segunda parte del medio examinado, la parte recurrente señala, “que la interpretación que hace la Corte a-quá con respecto del contenido de las fotografías desnaturaliza totalmente lo convenido por las partes; que si bien se introdujeron las modificaciones a las puertas, con la misma lo que se buscaba era darle mayor protección al negocio instalado en el inmueble objeto del contrato; que el hecho o circunstancia de introducirle al inmueble una mayor seguridad, no puede constituir una violación al contrato que pueda generar la resolución del mismo; que la sentencia objeto del recurso es carente de base legal, toda vez que no contiene una motivación que justifique o permita la resciliación del contrato, toda vez que la Corte a-quá se basa en el contenido de fotografías y no establece que la estructura del edificio sufriera transformaciones de tal naturaleza que imposibiliten el uso del mismo conforme a destino”;

Considerando, que, en relación con esos alegatos, la sentencia recurrida expone que “ciertamente el contrato de fecha 30 de noviembre de 1986 contiene una prohibición expresa en tal sentido, al reseñar en su cláusula 4ta. que “el inquilino se compromete a no hacer ningún cambio o distribución nueva en la casa, sin la previa autorización por escrito del propietario”; que en ese mismo orden, las fotografías que se han sometido al debate contradictorio, permiten apreciar de forma clara que dos de las tres puertas de acceso por el frente de la vivienda, han sido clausuradas y convertidas en ventanas, situación comprobada por el Notario Dr. Félix Iván Morla en su actuación correspondiente al año 1999”; que en ese orden, la sentencia atacada comprueba ”que las modificaciones así realizadas por el inquilino, en la estructura física del edificio, es obvio que reforman de manera importante su fachada, siendo también evidente que el propietario no las consintió, o al menos no hay constancia escrita de ello como manda la letra del contrato, y sin que tampoco el Sheck Lam Leung haya probado satisfactoriamente la alegada pertinencia o el carácter imprescindible de las mismas; que la inobservancia contractual de referencia, determina la rescisión del convenio en los términos de la ley y de la propia literatura del instrumentum”;

Considerando, que de tales comprobaciones se evidencia que, contrariamente a lo alegado por la recurrente, la Corte a-quá si dio una motivación que justifico realmente el incumplimiento del contrato de inquilinato en cuestión; que, además, los jueces del fondo son soberanos en la apreciación del valor de las pruebas y esa apreciación escapa al control de la casación, salvo desnaturalización de las mismas, lo que no ha ocurrido en la especie; que, por tanto, la segunda parte del medio de casación examinado debe ser desestimado;

Considerando, que el análisis general de la sentencia cuestionada, pone de relieve que la misma contiene una exposición completa de los hechos de la causa, lo que ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho y de la ley, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Sheck Lam Leung, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís el 21 de junio de 2001, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor del Dr. Héctor Avila, 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 octubre de 2008, años 165° de la Independencia y 146° 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.

www.suprema.gov.do