

SENTENCIA DEL 25 DE MARZO DE 2009, NÚM. 81

Sentencia impugnada: Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 9 de febrero de 1990.
Materia: Civil.
Recurrente: Danilo Santana.
Abogados: Dres. Félix Vizcaíno Soto y Manuel Leonidas Pache Rodríguez.
Recurrida: Teresa Tavares Mejía.
Abogado: Dr. Ángel Radhames Franjul Pérez.

CÁMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 25 de marzo de 2009.

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 la Danilo Santana, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identificación personal núm. 9984, serie 28, domiciliado y residente en la calle Duvergé núm. 48. de la ciudad de Higüey, contra la sentencia dictada por la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís el 9 de febrero de 1990, 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;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 20 de mayo de 1990, suscrito por los Dres. Félix Vizcaíno Soto y Manuel Leonidas Pache Rodríguez, abogados del 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 junio de 1990, suscrito por el Dr. Ángel Radhames Franjul Pérez, abogado de la recurrida, Teresa Tavares Mejía;

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 13 de marzo de 2009, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, 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 7 de noviembre de 1990, estando presente los Jueces, Néstor Contín Aybar, Fernando E. Ravelo de la Fuente, Leonte R. Alburquerque Castillo, Máximo Puello Renville, Abelardo Herrera Piña, Octavio Piña Valdez y Rafael Richiez Saviñón, asistidos del Secretario General 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 en rescisión de contrato de arrendamiento, intentada por Teresa Tavárez Mejía contra Danilo Santana, el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia dictó el 4 de julio de 1984 una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Ordena la rescisión del contrato de arrendamiento intervenido entre los señores Danilo Santana y Teresa Tavárez Mejía, en fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año mil novecientos ochenta y tres (1983), legalizadas las firmas en la misma fecha por el notario público de los del número del municipio de Higüey, Dr. José Gabriel Botello y Valdez, por haber violado el señor Danilo Santana los ordinales Cuarto y Séptimo de dicho contrato, y en consecuencia ordena que el señor Danilo Santana le devuelva a la señora Teresa Tavarez Mejía, la suma de cuatro mil quinientos pesos oro (RD\$4,500.00), tal y como lo establecen los mencionados ordinales Cuarto y Séptimo del referido contrato; **Segundo:** Condena al señor Danilo Santana al pago de una indemnización de cinco mil pesos oro (RD\$5,000.00), en provecho de la señora Teresa Tavarez Mejía, como justa reparación por los daños materiales y morales ocasionados por dicho señor; **Tercero:** Condena al señor Danilo Santana al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho de los Dres. Antonio Núñez y Ángel Radhames Franjul Pérez, quienes afirmaron estarlas avanzando en su mayor parte; **Cuarto:** Comisiona al alguacil ordinario de este tribunal, Tomás Tejeda Rodríguez, o quien sus veces hiciera, para la notificación de la presente sentencia”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino, la sentencia ahora impugnada en casación, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Admite como regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por Danilo Santana, contra la sentencia de fecha 4 de julio de 1984, dictada en atribuciones civiles por el juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, cuya parte dispositiva ha sido copiada anteriormente; **Segundo:** Rechaza las pretensiones del recurrente, señor Danilo Santana, formuladas a través de su abogado constituido Dr. Félix Vizcaíno Soto, por improcedentes y mal fundadas; **Tercero:** Acoge las conclusiones presentadas por la señora Teresa Tavares Mejía, por conducto de su abogado constituido y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia objeto del recurso de apelación del cual se encuentra apoderada esta Corte; **Cuarto:** Condena al sucumbiente, señor Danilo Santana, al pago de las costas civiles del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Ángel Radhames Franjul Pérez, por afirmar haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los

siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación del artículo 1234 del Código Civil Dominicano y desnaturalización; **Segundo Medio:** Violación del artículo 1134 del Código Civil Dominicano; **Tercer Medio:** Violación del artículo 1135 del Código Civil Dominicano”;

Considerando, que en el desarrollo del primer medio de casación, el recurrente alega en síntesis, que la Corte a-qua realizó una apreciación errónea del artículo 1234 del Código Civil, en el sentido de que ordenó la “rescisión” del contrato entre las partes, sin que el recurrente haya violado ninguna de las obligaciones plasmadas en el mismo;

Considerando, que del examen del fallo cuestionado, esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar, que en fecha 25 de mayo de 1983 los señores Danilo Santana en calidad de arrendador y la señora Teresa Tavares Mejía como arrendataria, suscribieron un contrato de alquiler sobre un local, el cual sería utilizado por la inquilina para instalar un negocio; que en la cláusula cuarta del mismo, acordaron que una vez llegado al término el contrato de alquiler las partes negociarían el monto invertido por la inquilina por concepto de algunas mejoras hechas en el inmueble alquilado y cuya suma asciende a tres mil quinientos pesos (RD\$ 3,500.00), y en la cláusula séptima dan constancia las partes contratantes de que la arrendataria entregó al arrendador en calidad de depósito la suma de mil pesos;

Considerando, que la Corte a-qua para justificar su decisión consideró, que encontrándose la recurrida al día en el pago de dicho arrendamiento el señor Danilo Santana procedió a ocupar el local objeto del referido contrato de alquiler, introduciendo en el mismo un freezer continental, un aparador de madera, 20 sillas de hierro y seis mesas; que luego lo cerró con un candado que no era el que usaba la inquilina; que aún cuando el recurrente ocupó el local que fue dado en alquiler, se niega a devolverle a la inquilina la suma de RD\$ 1,000.00 que ésta entregó en calidad de depósito, en violación a lo establecido en la cláusula séptima del contrato; que además, considera la Corte a-qua, el recurrente “incumplió con las especificaciones establecidas en el ordinal cuarto respecto a su obligación de devolver a la inquilina la suma por ella invertida en la realización de mejoras en el inmueble alquilado”;

Considerando, que contrario a lo sostenido por el recurrente en el medio examinado, la Corte a-qua no incurrió en la desnaturalización invocada, toda vez que, para comprobar el incumplimiento contractual por parte del recurrente, ponderó en uso de las facultades que le otorga la ley los documentos de la litis a que se ha hecho mención, conteniendo la sentencia impugnada una adecuada valoración de los hechos de la causa y una motivación suficiente en el aspecto examinado, por lo que lo alegado por el recurrente en el presente medio carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en lo referente al segundo medio de casación, alega el recurrente, que la Corte a-qua juzgó ligeramente las motivaciones del juez de primer grado e interpretó incorrectamente las disposiciones previstas por el artículo 1134 del Código Civil, toda vez que, condenó al recurrente a la devolución de valores a favor de la recurrida, aún cuando el contrato de alquiler fue revocado unilateralmente por la inquilina;

Considerando, que el arrendador está en la obligación de devolver al arrendatario el monto entregado por éste en calidad de depósito; que si bien, las partes al momento de contratar pueden supeditar dicha devolución al cumplimiento de ciertos acontecimientos, no obstante, en la especie no se verifica que para la devolución de dicho depósito haya sido estipulada ninguna condición; que además, como se verifica por el examen de la sentencia impugnada y por lo que ha sido dicho en considerando anterior, el contrato de alquiler no fue revocado unilateralmente por la inquilina, como afirma el recurrente, sino que fue éste quien procedió a ocupar el local arrendado sin que la inquilina incumpliese ninguna obligación puesta a su cargo; que en consecuencia el medio examinado se desestima por carecer de fundamento;

Considerando, que en el tercer medio de casación, alega que la Corte a-quia no podía confirmar la sentencia de la jurisdicción de primer grado que lo condenó a devolver a la recurrida la suma de tres mil quinientos pesos por concepto de los gastos incurridos por ella en la realización de mejoras en el inmueble alquilado, toda vez que, invoca el recurrente, “en lo relacionado a la negociación de las mejoras no se realizó una evaluación equitativa, que pudiera dar al traste con un entendimiento a la luz de lo estipulado en el contrato”;

Considerando, que el examen del fallo impugnado revela, sin embargo, que los alegatos contenidos en el tercer medio de casación, no fueron presentadas por el recurrente ante la jurisdicción a-quo, para ponerla en condiciones de sopesar convenientemente las aseveraciones que expone en su memorial, razón por la cual los mismos no pueden ser ponderados por constituir medios nuevos en casación y, por lo tanto, resultan inadmisibles;

Considerando, que como se aprecia en la sentencia impugnada la Corte a-qua actuó conforme a derecho, sin incurrir en las violaciones aludidas por la parte recurrente, contestando todos los puntos planteados por ambas partes en sus conclusiones al fondo, basándose para ello en los documentos que tenía a su alcance por lo que los medios de casación que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados y con ellos el presente recurso de casación;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Danilo Santana contra la sentencia dictada en fecha 9 de febrero de 1990 por la Corte de Apelación del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo figura copiado en otro lugar del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, al pago de las costas procesales con distracción de las mismas en beneficio del Dr. Ángel Radhamés Franjul, 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 25 de marzo de 2009, años 166° 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