
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Puerto Plata, del 5 de abril de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Mar *Ʒa Mercedes Cortés Castillo*.

Abogado: Lic. Cosme Acosta Escobar.

Recurrida: Mar *Ʒa Julia D Ʒaz Mart Ʒnez*.

Abogado: Lic. Domingo Antonio Pichardo Mej *Ʒa*.

Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, juez presidente, Samuel Arias Arzeno y Napolen R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Mar *Ʒa Mercedes Cortés Castillo*, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 037-0031270-9, con domicilio de elección en la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia, quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Cosme Acosta Escobar, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 037-0024386-2, con estudio profesional abierto en la avenida General Imbert Barrera n.º. 50, municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata.

En el presente recurso de casación figura como parte recurrida Mar *Ʒa Julia D Ʒaz Mart Ʒnez*, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 037-0031270-9, quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Domingo Antonio Pichardo Mej *Ʒa*, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 037-0007900-1, con estudio profesional abierto en la calle 12 de Julio n.º. 57, altos, local n.º. 2, municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata.

Contra la sentencia n.º. 271-2017-SEN-00268, dictada el 5 de abril de 2017, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: *en cuanto al fondo, rechaza en todas sus partes el recurso de apelación interpuesto por la señora Mar *Ʒa Mercedes Cortés Castillo* mediante acto n.º. 773-2016, de fecha 18-08-2016, del ministerial*

Juan Manuel Del Orbe Mora. **SEGUNDO:** acoge el recurso de apelación incidental incoado por la señora María Julia Díaz Martínez, y en consecuencia dispone lo siguiente: a) condena a la señora María Mercedes Cortés Castillo, al pago de la suma de RD\$145,200.00, por concepto de alquileres vencidos y no pagados, a favor de la señora María Julia Díaz Martínez, más los meses por vencer hasta la completa ejecución, a favor de la señora María Julia Díaz Martínez; b) declara la resciliación del contrato de alquiler suscrito entre las señoras María Julia Díaz Martínez (propietaria) y María Mercedes Cortés Castillo (inquilina), en fecha 01 de junio del año 2012, con firmas legalizadas por el Licdo. Roque Vargas Torres, Notario Público de los del número para el Municipio Puerto Plata, respecto de una casa marcada con el número 100, ubicada en la calle Presidente Vísquez, de esta ciudad de Puerto Plata, por falta exclusiva de la inquilina; c) ordena el desalojo inmediato del referido inmueble de la señora María Mercedes Cortés Castillo, o de cualquier persona que por su cuenta lo ocupe, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente decisión. **TERCERO:** condena a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando la distracción y provecho de las mismas a favor de la barra de abogados la parte demandante que figura en esta misma decisión y afirma estarlas avanzado. **CUARTO:** rechaza los demás aspectos solicitados por la parte recurrente incidental.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

Consta: a) el memorial depositado en fecha 26 de mayo de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial depositado en fecha 14 de junio de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta Casilda Bélez Acosta, de fecha 4 de agosto de 2017, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta sala, en fecha 16 de octubre de 2019, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia comparecieron ambas partes, quedando el expediente en fallo reservado para una próxima audiencia.

Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley número 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente María Mercedes Cortés Castillo, y como parte recurrida María Julia Díaz Martínez; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere que: **a)** en fecha 1 de junio de 2012, María Mercedes Cortés Castillo y María Julia Díaz Martínez, suscribieron un contrato de alquiler sobre la propiedad ubicada en la calle José Eugenio Kunhardt número 100, esquina calle Presidente Vísquez, Puerto Plata; **b)** en fecha 1 de abril de 2014, María Julia Díaz Martínez demandó a María Mercedes Cortés Castillo en cobro de pesos de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo, resultando apoderado el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Puerto Plata, el cual acogió sus pretensiones, declaró la resciliación del contrato, condenó a la inquilina a pagar la suma de RD\$36,300.00, y ordenó su desalojo del inmueble; **c)** contra dicho fallo, la entonces demandada interpuso recurso de apelación principal, y la demandante interpuso recurso incidental, acogiendo la alzada el recurso incidental y rechazando el principal mediante la sentencia ahora recurrida en casación, que aumentó el monto de la condena a la suma de RD\$145,200.00.

La recurrente invoca en sustento de su recurso, los siguientes medios de casación: **primero:** falta de

aplicación e interpretación incorrecta de la ejecución de una obligación; violación del artículo 1315 del Código Civil; **segundo:** falta de aplicación de las reglas previstas para el suministro de las pruebas, violación de los artículos 49, 50, 55 y 56 de la Ley número 834 del 15 de julio de 1978; **tercero:** desnaturalización de los hechos, violación del artículo 44 de la Ley número 834 del 15 de julio de 1978 y 141 del Código de Procedimiento Civil; fallo contradictorio; **cuarto:** falta de aplicación e interpretación incorrecta del artículo 51 de la Constitución; violación del artículo 51, artículos 1 y 2 de la Constitución.

En el desarrollo del primer y tercer medio de casación, reunidos para su conocimiento por estar estrechamente vinculados, la recurrente alega, en síntesis, que la corte inobservó que María Julia Díaz Martínez no demostró ser la propietaria del inmueble alquilado, de lo que se colige que esta no tiene calidad para actuar en justicia.

La recurrida defiende la sentencia de dichos medios alegando, en resumen, que la alzada actuó de manera correcta al comprender que en la especie no se está discutiendo el derecho de propiedad del inmueble dado en alquiler, si no el fin de la obligación contractual que existió entre las partes.

La lectura de la sentencia impugnada pone en evidencia que la corte estableció que procedió rechazar el pedimento de inadmisión planteado por la recurrente principal debido a que la demandada original actuaba en su nombre propio y en condición de propietaria del inmueble rentado, de lo que los jueces del segundo grado advirtieron que estaba investida de un interés legítimo, el cual no se puede disociar de la calidad para actuar en justicia.

Ha sido juzgado que la calidad constituye un presupuesto procesal que habilita a la persona para acceder a la justicia con la finalidad de tutelar sus derechos subjetivos; que en ese sentido, para accionar, la calidad viene dada por el título en virtud del cual la parte demandante actúa en justicia, de manera que, para accionar en cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo esta debe determinarse valorando el contrato que vincula a las partes.

En la especie, la demanda primigenia interpuesta por María Julia Díaz Martínez persigue el cobro de alquileres vencidos y no pagados, así como también el desalojo de la inquilina, lo que constituye una acción personal en la que la calidad puede verificarse demostrando la obligación existente entre las partes a través del contrato generado al efecto. En ese sentido, al haber comprobado los jueces del fondo que el contrato de alquiler en cuestión fue suscrito entre María Julia Díaz Martínez, propietaria, y María Mercedes Cortés Castillo, inquilina, la corte juzgó correctamente que la demandante primigenia tenía calidad para interponer la acción de que se trata, pues a juicio de esta Corte de Casación, la persona con la obligación de pago del alquiler, no puede negar la calidad de su contraparte, quien bien puede ejercer todas las acciones necesarias para perseguir y obtener el cobro de los valores adeudados además del desalojo en cuestión, razón por la cual procede desestimar los medios examinados.

En el desarrollo del primer aspecto del segundo medio de casación, la recurrente alega, en esencia, que la corte desconoció el régimen legal para la presentación de pruebas, pues los documentos que fueron conocidos en el curso de la demanda original, se consideran de pleno derecho parte del proceso, y por tanto, conocidos entre las partes, en ese sentido no era necesario ordenar una nueva comunicación de documentos en virtud del artículo 49 de la Ley número 834, del 15 de julio de 1978, para salvaguardar el derecho de defensa de la recurrida.

La recurrida defiende la sentencia atacada alegando, en resumen, que contrario a lo denunciado por la recurrente, en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación se crea una nueva instancia en la que las partes deben de aportar las piezas en las que sustentan sus pretensiones en las formas y condiciones establecidas por ley, cosa que no hizo la hoy recurrente, pues depositó sus pruebas fuera del plazo concedido por los jueces del fondo al efecto, en ese sentido la alzada falló en apego al debido proceso de

ley consagrado en la Constitución, así como también en la facultad que le concede el artículo 52 de la Ley número 834, de descartar los documentos que le son sometidos a su conocimiento fuera del tiempo habitual.

En cuanto a lo ahora ponderado, del contenido de la decisión atacada se verifica que la alzada estimó que el depósito de pruebas realizado por el recurrente fuera del plazo concedido para la comunicación recíproca de documentos a solicitud de las partes, constituyó una violación al derecho de defensa de la recurrida, por lo que en cumplimiento de las exigencias contenidas en la Constitución de la República procedió a no valorarlos.

El artículo 49 de la Ley número 834 del 15 de julio de 1978, establece, entre otras cosas, que “en causa de apelación, una nueva comunicación de los documentos ya realizada en los debates de la primera instancia no es exigida”, sin embargo, conforme a dicho texto esta puede ser admitida a solicitud de las partes, tal y como ocurrió en la especie, en la que la corte ordenó la medida a raíz de la solicitud que le fue promovida por los litigantes. Además, el juez, en su rol activo, puede ordenar de las medidas de instrucción que considere necesarias para la búsqueda de la verdad si así lo juzga útil y necesario, motivo por el cual la alzada actuó en apego a la norma, lo que justifica el rechazo del aspecto examinado.

En el desarrollo del último aspecto del segundo medio de casación, la recurrente alega, en esencia, que la decisión atacada carece de una adecuada descripción y análisis de los hechos litigiosos, por lo que se encuentra afectada de falta de base legal, la cual impide determinar si el fallo impugnado se corresponde con la naturaleza del proceso seguido.

La parte recurrida en su memorial no hace defensa en relación al aspecto ahora examinado.

Conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia; en ese orden de ideas, esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada no está afectada de un déficit motivacional, al contrario, esta contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente que justifica satisfactoriamente la decisión adoptada, lo cual le ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ejercer su poder de control y determinar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación del derecho.

En lo que respecta al cuarto medio de casación, la parte recurrente alega la violación del artículo 51 de la Constitución de la República Dominicana, pues el inmueble arrendado le pertenece a su padre y no a la recurrida.

La recurrida defiende la sentencia impugnada aduciendo, que contrario a lo alegado por la recurrente, el fallo impugnado no transgrede la norma aducida, pues ella es la única propietaria de la vivienda dada en alquiler en virtud del proceso de partición de bienes con su ex esposo, además de que en la especie, el derecho de propiedad no está en disfunción ni se ha presentado la intervención de algún tercero.

En el caso, del contenido del fallo impugnado y del legajo de piezas que conforman el expediente se verifica, que la recurrente no estableció que en lugar de ser la inquilina sea la propietaria del inmueble arrendado, en tal sentido, esta sala es de opinión que el fallo atacado no se encuentra afectado por la violación denunciada, por lo que procede desestimar el medio examinado y con ello rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicacin de las disposiciones en establecidas en la Constitucin de la Repblica; la Ley n. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artculos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley n. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, de fecha 29 de diciembre de 1953.

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casacin interpuesto por Mara Mercedes Cortés Castillo, contra la sentencia n. 271-2017-SS-00268, dictada el 5 de abril de 2017, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distraccin a favor del Lcdo. Domingo Antonio Pichardo Mejía, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.