

---

Sentencia impugnada: C Ómara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin de San Pedro de Macor S, del 28 de mayo de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Romelia de la Cruz Mariano.

Abogado: Dr. Oscar Antonio Canto Toledano.

Recurridos: Maykor Miguel Ortiz D S y compartes.

Abogado: Dr. Rafael Rosa Hidalgo.

*Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.*

#### *EN NOMBRE DE LA REP BLICA*

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casacin en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel A. 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 Guzm Ón, Distrito Nacional, en fecha **24 de julio de 2020**, ao 177° de la Independencia y ao 156° de la Restauracin, dicta en audiencia pblica, la siguiente sentencia:

En ocasi n del recurso de casacin interpuesto por la se ñora Romelia de la Cruz Mariano, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral n. m. 027-0006645-5, domiciliada y residente en la calle Padre Pea, n. m. 61, sector Centro, del municipio de Hato Mayor, provincia Hato Mayor del Rey; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Oscar Antonio Canto Toledano, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral n. m. 023-0032415-5, con estudio profesional en la calle Laureano Canto R. n. m. 13, Cub Sculo n. m. 5, Villa Providencia, San Pedro de Macor S, y *ad hoc* en la calle 15, edificio n. m. 10, Apto. n. m. 2-3, sector Honduras, de esta ciudad.

En este proceso figuran como partes recurridas, los se ñores Maykor Miguel Ortiz D S, Elvin Dar S Berroa D S, Petronila Zorrilla M. D S y Feliciano Zorrilla D S, (sucesores de los finados Javier D S y Encarnaci n Lapaix de D S), dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral n. ms. 027-0043507-2, 027-0047857-7, 027-0034226-0 y 027-0023566-2, respectivamente, domiciliados y residentes en la ciudad de Hato Mayor del Rey, quienes tienen como abogado constituido al Dr. Rafael Rosa Hidalgo, titular de la cédula de identidad y electoral n. m. 027-2225194-5, con estudio profesional abierto en la calle Duarte, n. m. 66, esquina Genaro D S, de la ciudad de Hato Mayor del Rey, y *ad hoc* en la avenida 27 de Febrero, n. m. 205, Edificio Boyero, Suite 205, ensanche Esperilla de esta ciudad.

Contra la sentencia civil n. m. 178-15, dictada por la C Ómara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Pedro de Macor S, en fecha 28 de mayo de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARANDO como bueno y v lido, en cuanto a la forma, el recurso de apelaci n preparado por la se ñora ROMELIA DE LA CRUZ MARIANO contra la Sentencia No. 138/2014, de fecha 06/08/2014,

dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, por haber sido hecho en tiempo hábil y de acuerdo a la ley; SEGUNDO: RECHAZANDO, en cuanto al fondo, el recurso de que se trata por los motivos expuestos CONFIRMANDO en consecuencia la sentencia impugnada; TERCERO: CONDENANDO a la señora ROMELIA DE LA CRUZ MARIANO al pago de las costas del procedimiento y se ordena su distracción a favor y provecho del DR. RAFAEL ROSA HIDALGO, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad.

LUEGO DE HABER EXAMINADO TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

En el expediente constan depositados: a) El memorial de casación de fecha 7 de agosto de 2015, mediante el cual la parterecurrente, invoca los medios de casación que se indican más adelante; b) El memorial de defensa de fecha 20 de agosto de 2015, en donde las partes recurridas, invocan sus medios de defensa; y c) El dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Bujes Acosta, de fecha 4 de noviembre de 2015, en 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 12 de octubre de 2016, 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 solo compareció el abogado de la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

El Mag. Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia.

#### **LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:**

En el presente recurso de casación figura como parterecurrente Romelia de la Cruz Mariano y como recurridas Maykor Miguel Ortiz Díaz, Elvira Darío Berroa Díaz, Petronila Zorrilla M. Díaz y Feliciano Zorrilla Díaz, (sucesores de los finados Javier Díaz y Encarnación Lapaix de Díaz). Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que entre el Ayuntamiento del municipio de Hato Mayor del Rey, y la señora Encarnación Lapaix Díaz, existió un contrato de arrendamiento sobre el solar número 174, manzana número 99, ubicado en la calle Restauración del referido municipio; b) que en fecha 19 de agosto de 1982 dicha señora falleció; c) que en fecha 9 de diciembre de 2009, el Ayuntamiento del municipio de Hato Mayor del Rey, traspasó mediante contrato el solar previamente descrito, a la señora Romelia de la Cruz Mariano, el cual hasta la fecha había sido alquilado a la señora Encarnación Lapaix Díaz; d) que el señor Javier Díaz esposo sobreviviente de esta demandante en restitución de contrato de arrendamiento y reparación de daños y perjuicios a la señora Romelia de la Cruz Mariano y al Ayuntamiento del municipio de Hato Mayor, acción que fue acogida por el tribunal de primer grado mediante sentencia 138-2014 de fecha 6 de agosto de 2014; e) que el indicado fallo fue apelado por la señora Romelia de la Cruz Mariano, en ocasión del cual la corte *a qua* rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia recurrida; mediante sentencia número 178-2015, de fecha 28 de noviembre de 2008, objeto del presente recurso de casación.

Por el correcto orden procesal previsto en el artículo 44 de la Ley número 834 de 1978, procede examinar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida, toda vez que las inadmisibilidades por su propia naturaleza eluden el conocimiento del fondo de la cuestión planteada, en ese sentido, la parte recurrida solicita la inadmisibilidad del presente recurso de casación, en razón de que el valor del inmueble en la presente litis no excede la cuantía de los doscientos (200) salarios mínimos establecidos en el artículo 5 párrafo II literal c) de la Ley número 491-08, que modificó varios artículos de la Ley 3726 de 1953 sobre Procedimiento de Casación, por lo que el recurso debe ser declarado inadmisibile

En atención a lo anterior, conforme a las previsiones del referido artículo 5, párrafo II, inciso c, de la ley previamente enunciada, el cual para la fecha en que fue interpuesto el presente recurso de casación, a saber, el 7 de agosto de 2015, dicho texto estaba vigente por no haber entrado en vigor la inconstitucionalidad pronunciada por el Tribunal Constitucional, mediante sentencia TC/0489/2015, el legislador había sancionado con la inadmisibilidad el recurso de casación interpuesto contra las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del mes alto establecido para el sector privado.

En el caso, el estudio de la sentencia impugnada revela que la Corte *a quise* limitó a rechazar el recurso de apelación interpuesto por la hoy recurrente y, a confirmar la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, la cual acogió la demanda en restitución de contrato de arrendamiento incoada por el señor Javier de la Cruz, en contra de la ahora recurrente, declaró nulo y sin ningún valor jurídico el contrato de arrendamiento sobre el solar número 174/2009, que había sido suscrito por el Ayuntamiento del municipio de Hato Mayor del Rey y la señora Romelia de la Cruz Mariano, y ordenó al referido ayuntamiento a mantener con vigencia el contrato suscrito con la señora Encarnación Lapaix; de lo anterior se advierte que en dichas decisiones no fue fijado un monto de condena; por consiguiente, al no manifestarse en la sentencia intervenida la causal de inadmisibilidad contenida en el Art. 5 párrafo II, literal c, de la Ley número 491-08 que modificó varios artículos de la Ley 3726 de 1953 sobre Procedimiento de Casación el medio de inadmisión que se examina debe ser desestimado por carecer de fundamento, de manera que en lo adelante, se analizarán los medios de casación propuestos.

Una vez dirimidas las cuestiones incidentales, procede examinar el mérito del recurso de casación, en el cual la parte recurrente en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: **primero:** Ausencia o falta de motivos en la sentencia impugnada, falta de enunciación y descripción de los hechos de la causa, lo que conlleva la violación al art. 65 inciso 3 de la Ley de Casación y 141 del Código de Procedimiento Civil; **segundo:** Desnaturalización de los hechos y falta de base legal; **tercero:** desnaturalización y desconocimiento de las pruebas del proceso; **cuarto:** contradicción de motivos de hecho y de derecho.

En los medios de casación, reunidos para su examen por su vinculación la parte recurrente sostiene en esencia, que la decisión impugnada está afectada de falta de motivos, así como una insuficiente enunciación y descripción de los hechos de la causa, lo que implica violación al art. 65 inciso 3 de la Ley de Casación y al art. 141 del Código de Procedimiento Civil dominicano, desnaturalización de los hechos y falta de base legal; afirma también que la alzada justificó su decisión en las motivaciones dadas por el juez de Primera Instancia, el cual rindió una sentencia en base a las argumentaciones de la parte demandante original, que no son más que una sarta de contradicciones y desnaturalización total de los hechos y por consiguiente una interpretación equivocada del derecho.

De su lado, las partes recurridas plantean de manera general que aunque la recurrente enuncia cuatro medios de casación, del desarrollo de su memorial solo se puede apreciar uno referente a la violación del art. 65 ordinal 3 de la Ley de Casación y art. 141 del Código de Procedimiento Civil dominicano; en ese sentido, es preciso indicar que la corte *a qua* hizo una correcta motivación de los hechos y una aplicación formal y justa en base a derecho, al analizar cada detalle del proceso en cumplimiento del debido proceso de ley entre las partes, por lo que procede rechazar el recurso de casación y confirmar la decisión objeto del recurso.

En cuanto a lo previamente planteado en el medio de casación objeto de estudio, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia en funciones de Corte de Casación, comprueba del estudio del fallo impugnado, que la corte *a qua* luego de analizar los alegatos planteados y las pruebas presentadas por la recurrida en

apelación, haciendo la salvedad de que la parte recurrente no depositó ningún elemento de prueba para sustentar sus argumentos, estimando como justa las pretensiones del demandante originario, en el sentido de que se ordenara la restitución del contrato de arrendamiento suscrito por la señora Encarnación Lapaix Díaz y el Ayuntamiento del municipio de Hato Mayor del Rey, en razón de que ésta institución reconoció ante los jueces del fondo, las irregularidades contenidas en el contrato de traspaso de arrendamiento suscrito por dicho ayuntamiento y la hoy recurrente Romelia de la Cruz Mariano, hasta el punto de llegar a admitir que el día 9 de diciembre de 2009, fecha en que alegadamente se firmó el contrato de traspaso del referido solar, el concejo de regidores de dicho ayuntamiento no sesionó ese día, razón por la que dio aquiescencia a las pretensiones del demandante originario, reconociéndole su derecho.

Que además, la alzada estableció que siendo el Ayuntamiento el propietario del inmueble objeto de la controversia y tomando en cuenta lo expresado por este, procedió a mantener la vigencia del contrato de arrendamiento que sobre dicho inmueble tenía la señora Encarnación Lapaix, con el Ayuntamiento del municipio de Hato Mayor, lo que deja en evidencia que la alzada contrario a lo denunciado describió los hechos y realizó un examen detallado de los mismos otorgándole su verdadero alcance sin incurrir en desnaturalización alguna, valoración que realizó dentro de las facultades conferidas a los jueces del fondo en ese sentido.

En lo que respecta a que la alzada justificó su decisión en las motivaciones dadas por el juez de Primera Instancia; del estudio de la sentencia criticada se advierte claramente que la corte *a quo* rechazó el recurso de apelación incoado por la ahora recurrente, Romelia de la Cruz Mariano, y confirmó la decisión de primer grado dando sus propios motivos como resaltamos previamente, los que fueron complementados al adoptar la alzada las motivaciones rendidas por los primeros jueces; que en ese sentido, cabe resaltar, que al respecto ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, criterio que se reafirma en la presente decisión, que: “los tribunales de alzada pueden, puesto que ninguna ley se lo prohíbe, dar sus propios motivos o adoptar los de los primeros jueces (...)”, siempre y que lo estimen justo y fundamentados en derecho, tal y como ocurrió en la especie, toda vez que la alzada tras valorar los hechos y las pruebas sometidas a su consideración determinó que el juez *a quo* al fallar como lo hizo recogió de forma eficiente los hechos y realizó una buena aplicación del derecho, al establecer, que el artículo 1101 del Código Civil dominicano dispone que: “El contrato es un convenio en cuya virtud una o varias personas se obligan respecto de una o de varias otras, a dar, hacer o no hacer alguna cosa”; que si bien el artículo 1712 del Código Civil dispone que: “Los arrendamientos de bienes de la nación, de los ayuntamientos y establecimientos públicos, están sometidos a reglamentos particulares, las disposiciones del Código Civil Dominicano dispone claramente en su artículo 1742, el cual no ha sido derogado ni modificado por ninguna ley especial o posterior que, no se deshace el contrato de arrendamiento por la muerte del arrendador ni por la del inquilino.

En ese sentido, expresa, que si la señora Encarnación Lapaix de Díaz (ahora fallecida), tenía un contrato de arrendamiento con el ayuntamiento de Hato Mayor, sobre el inmueble ya descrito, tras el fallecimiento de dicha señora, el ayuntamiento debió esperar a que los sucesores de la misma reclamaran sus derechos sobre dicho inmueble por ser este un derecho que puede ser cedido en beneficio de otro siempre y cuando se cumpla con la normativa que lo regula, y por tanto, no podía otorgar un nuevo arrendamiento sin la autorización de los sucesores de la señora Encarnación Lapaix de Díaz; que siendo así las cosas la corte *a quo* no incurrió en el vicio denunciado.

Conforme ha quedado expuesto en los considerandos precedentes, de la lectura de la sentencia impugnada esta Primera Sala ha comprobado que la jurisdicción de segundo grado analizó en su decisión los alegatos de las partes y los documentos aportados, en función de los cuales realizó una buena apreciación de

los hechos y una correcta aplicacin del derecho, proporcionando de esta manera motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su fallo, en aplicacin de lo establecido en el Art. 141 del Cdigo de Procedimiento Civil, el cual exige para la redaccin de las sentencias la observacin de determinadas menciones consideradas sustanciales, esto es, los fundamentos que le sirvan de sustentacin, necesarios para que esta Corte de Casacin ejerza su poder de control, lo que ha sido comprobado con el examen del fallo atacado al verificar que no se incurri en los vicios denunciados por el recurrente, procediendo desestimar el aspecto del medio que se examina y, por vija de consecuencia, rechazar el presente recurso de casacin.

Al tenor del artculo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casacin, toda parte que sucumba ser 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 establecidas en la Constitucin de la Repblica; artculos 20 y 65.3 de la Ley n. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casacin; artculo 141 Cdigo de Procedimiento Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA, el recurso de casacin interpuesto por Romelia de la Cruz Mariano, contra la sentencia n. 178-15, de fecha 28 de mayo de 2015, dictada por la Cmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Pedro de Macor, por los motivos expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente Romelia de la Cruz Mariano, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distraccin a favor del Dr. Rafael Rosa Hidalgo, abogado de las partes recurridas, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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

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