

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 134

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 23 de enero de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Alexander Antonio Fría Correa.

Abogados: Licdos. John Garrido y Daniel Ibert Roca.

Juez 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, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón 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 26 de agosto de 2020, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Alexander Antonio Fría Correa, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0880801-5, domiciliado y residente en la calle Carmen Mendoza de Cornielle, núm. 17, local núm. 4, sector Mirador Norte, de esta ciudad, quien tiene como abogado apoderado al Lcdo. Sixto M. Bautista Almánzar, con estudio profesional en la avenida Abraham Lincoln, núm. 609, local núm. A3-3, tercer nivel, de esta ciudad.

En el presente recurso de casación figura como parte recurrida Elaine Altagracia Ovalles Félix, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1759643-7, domiciliada y residente en la calle Gaspar Polanco, núm. 55, Mirador Norte, de esta ciudad, representada por los Lcdos. John Garrido y Daniel Ibert Roca, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1238655 y 001-0148216-4, respectivamente, con estudio abierto en la calle El Vergel, núm. 66, esquina calle Jacinto Mañón, edificio LV, suite 301, sector El Vergel, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 034-2018-SCON-00097, dictada el 23 de enero de 2018, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto al fondo del referido recurso de apelación, interpuesto por el señor Alexander Antonio Frías Correa, en contra de la sentencia número 0068-2017-SSSENT-00600, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017), dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, en ocasión de una demanda en resciliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago, incoada por la señora Elaine Altagracia Ovalles Félix, mediante el acto número 660/2016, de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por el ministerial Moisés de la Cruz,

de estrado de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, rechaza el mismo. En consecuencia, confirma la indicada sentencia en todas sus partes; atendiendo a los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente decisión de segundo grado. SEGUNDO: En virtud de que la sentencia confirmada contiene en su parte dispositiva una orden de desalojo y atendiendo al principio de aplicación directa de la Constitución, la presente sentencia una vez adquiera el carácter de la fuerza ejecutoria por disposición de la Ley para llevar a cabo su ejecución, el ministerial actuante debe estar acompañado de la fuerza pública, la cual se canalizará según lo dispone el artículo 26 inciso 14 de la ley número 133-11, Orgánica del Ministerio Público. Por tanto, deja a cargo de la parte interesada la notificación de la presente sentencia al Ministerio Público. TERCERO: Condena a la parte recurrente, señor Alexander Antonio Frías Correa, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los licenciados John Garrido y Daniel Ibert Roca, quienes hicieron la afirmación correspondiente.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A. Consta: a) el memorial depositado en fecha 18 de abril de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial depositado en fecha 29 de mayo de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 17 de septiembre de 2019, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

B. Esta Sala, en fecha 4 de marzo de 2020, 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 la parte recurrida, quedando el asunto en estado de fallo.

C. El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión, por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Alexander Antonio Fría Correa, y como parte recurrida Elaine Altagracia Ovalles Félix; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere que: a) en fecha 6 de febrero de 2001, la señora Rita Inés C. Imbert Guzmán, en calidad de propietaria y Alexander Antonio Frías Correa, en calidad de inquilino, suscribieron un contrato de alquiler sobre el inmueble destinado a local comercial ubicado en la calle Carmen Mendoza de Comiella número 17, local número 4, sector Mirador Norte, de esta ciudad; b) en fecha 12 de agosto de 2015, Elaine Altagracia Ovalles Félix adquirió el inmueble objeto de alquiler, inscribiendo posteriormente en el Banco Agrícola el contrato verbal de alquiler entre esta y el recurrente; c) con motivo de la demanda en desalojo por falta de pago, resciliación de contrato y cobro de alquileres, incoada por la recurrida, en contra de los señores Alexander Antonio Frías Correa y Raisa Melo de Frías, el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, condenó a los demandados al pago de la suma de RD\$8,500.00, por los alquileres vencidos y no pagados, la resciliación del contrato y el desalojo de cualquier ocupante del local alquilado; d) contra dicho fallo, Alexander Antonio Frías Correa recurrió en apelación; recurso que fue rechazado por la alzada, mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

En sustento de su recurso la parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: primero: violación de la ley; segundo: desnaturalización de los hechos.

En el desarrollo del primer medio de casación, la parte recurrente alega, en resumen, que al no observar el juez del fondo que el contrato de fecha 6 de febrero de 2001, suscrito entre Rita Inés C. Imbert Guzmán (propietaria), Alexander Antonio Frías Correa (inquilino) y Raisa Melo de Frías (fiadora), no se encuentra inscrito en el Banco Agrícola, se violó las disposiciones contenidas en el artículo 8 de la Ley núm. 4314. Por otro lado, el recurrente arguye también, que el juzgador incurrió en una incorrecta aplicación de la ley al estimar que su medio de inadmisión era una defensa al fondo.

La parte recurrida defiende el fallo impugnado alegando que se dio pleno cumplimiento a los requisitos establecidos por ley a fin de interponer la demanda original.

En cuanto a lo ahora examinado, del contenido del fallo ahora criticado se advierte que, para adoptar su decisión, la jurisdicción a qua indicó que "(...) la tesis promovida por el recurrente se contrae a la idea puntal de que la juez a quo hizo una interpretación incorrecta de los hechos y el derecho, ya que (...) depositó documentos que no fueron observados por el Juzgador, como lo es la certificación de no pago de alquileres, expedida por el Banco Agrícola de la República Dominicana, con la cual se prueba que no existe contrato suscrito entre el hoy recurrente y la hoy recurrida, por lo que peticona: a) que se declare inadmisibile la demanda en rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago, en virtud de las disposiciones del artículo 8 de la Ley 4314; y, b) que se rechace en todas sus partes la demanda en resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo por falta de pago, por improcedente, infundada, carente de toda base legal y muy especialmente por ausencia de pruebas; (...) [en ese sentido] (...) el tribunal luego de estudiar los argumentos de la parte recurrente y cotejar los mismos con la glosa procesal ha podido establecer que el juez a quo procedió a construir la verdad jurídica, a la cual procede aplicar el derecho, con las pruebas presentes en ese momento; y si en la glosa procesal observada en aquel momento no se encontraba la referida certificación de no depósito de alquileres, con la cual hoy se exige la inadmisibilidad de la demanda que dio origen a la sentencia recurrida, según lo dispuesto en el artículo 8 de la ley 4314, (...), resultaba forzoso declarar inadmisibile dicha demanda; (...) no obstante todo lo anterior, por el efecto devolutivo natural del recurso de apelación, el proceso se retrotrae a su fase de sustanciación inicial debiéndose en alzada valorando otra vez la prueba aportada por las partes y confrontarlas con los alegatos de las mismas. Así en vista de que en segundo grado el entonces demandante y hoy recurrente, subsanó la irregularidad que se presentó el juez a quo, y ha hecho valer en derecho la certificación de no pago de alquileres del Banco Agrícola de la República Dominicana, que permite que hoy este tribunal pueda conocer el fondo de la demanda inicial, en esta oportunidad resulta de derecho valorar los hechos y, consecuentemente, hacer la evaluación correspondiente; (...) en cuanto al pedimento de que se declare inadmisibile la demanda, en virtud del artículo 8 de la Ley 4314, cabe destacar de conformidad con las disposiciones del artículo 44 de la Ley 834 del 1978 (...) Por lo que, dicho pedimento, no constituye un medio de inadmisión, ya que lo que se plantea realmente es un rechazo al fondo de la demanda (...) en consecuencia procede rechazar, dicho pedimento, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente sentencia; (...)"

El contenido del artículo 8 de la Ley núm. 4314 establece como requisito para la actuación

judicial en materia de alquileres, que se aporte la certificación del depósito de los valores instituidos en el artículo 1 de la referida norma en el Banco Agrícola de la República Dominicana y no el registro del contrato de alquiler en sí, por lo que la referida carencia no representa una causal de inadmisión conforme al texto invocado, como aduce el actual recurrente. Así mismo, en el caso se debe indicar que la jurisdicción a qua, comprobó que la demandante original, subsanó la deficiencia presentada ante el Juzgado de Paz al aportar ante dicho tribunal la certificación exigida por el indicado canon, en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación, lo cual ciertamente podía hacer, además, al tenor de lo que dispone el artículo 48 de la Ley núm. 834-78, en los casos en los que una situación que da lugar a un medio de inadmisión es subsanada, dicha sanción debe ser descartada.

En adición a lo antes expuesto, es oportuno indicar que ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en un caso similar a este, que el requisito de aporte de la certificación de depósito de los alquileres crea una discriminación negativa en perjuicio de los propietarios del inmueble, toda vez que se supedita el derecho de reclamar en justicia a la prueba de haber realizado el depósito ante el Banco Agrícola, aspecto que se constituye un asunto de índole privado, por corresponder a las partes la reclamación de la deducción de ese depósito para el ajuste de los pagos que corresponden a cada parte. En efecto, el requerimiento de esa certificación de depósito de alquileres para la interposición de la demanda constituye una limitante para el acceso a la justicia, comprendido en el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, consagrado en la Constitución de la República, pues se ha dispuesto como limitante el cumplimiento de un requisito que tiene como única finalidad que sean efectuados diversos pagos, cuando así proceda, por consiguiente, procede desestimar el aspecto analizado.

En lo que se refiere a la incorrecta interpretación de la Ley núm. 834, de las motivaciones antes transcritas se verifica que la alzada estimó, haciendo uso de su soberana apreciación, que el medio propuesto por el entonces apelante no constituye una inadmisión, pues con el mismo se procuraba el rechazo al fondo de la demanda original, valoración esta que pertenece al dominio exclusivo de dichos jueces y escapa al control de la Corte de Casación, salvo desnaturalización, vicio que, en ese sentido, no ha sido invocado, razón por la cual se desestima el aspecto ahora ponderado.

En el desarrollo del segundo aspecto del primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que no le fue notificado el traspaso del derecho de propiedad del local alquilado a la actual recurrente, y que, además, esta pretende desplazar la vigencia del contrato de alquiler suscrito con la arrendadora original en base a un Certificado de Título distinto al de la propiedad rentada, pues entre ambos documentos existe una disparidad en el metraje del inmueble.

La parte recurrida no hizo defensa en ese aspecto.

En cuanto a los argumentos ahora examinados, se debe indicar que del fallo impugnado no se verifica que la parte recurrente haya planteado al juez del fondo los alegatos en cuestión, en ese sentido los aspectos invocados constituyen medios nuevos que no pueden ser ponderados en casación por aplicación de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, el cual establece que ante la Suprema Corte de Justicia no pueden ser presentados medios nuevos o, lo que es lo mismo, no alegados ante la jurisdicción de fondo; excluyendo (a) aquellos medios que, aunque no fueron planteados, se derivan de lo que la jurisdicción de fondo motiva en su decisión, (b) los medios de orden público ni (c) aquellos cuyo

análisis se imponía a la corte en razón de su apoderamiento, pues para que un medio de casación sea admisible es necesario que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias en que fundamenta los agravios formulados , salvo que estos se deriven de la propia decisión recurrida, lo que no ocurre en la especie, razones por las que procede declarar inadmisibles los aspectos analizados.

En el desarrollo del último aspecto del primer medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que al fallar como lo hizo el tribunal a quo violentó el principio de la relatividad de los contratos pues incluyó a Raisa Melo de Frías, la cual no figura en el contrato verbal entre las partes hoy enfrentadas, lo que supone una violación a su derecho de defensa y al artículo 69 de la Constitución de la República Dominicana.

La parte recurrida defiende la sentencia impugnada aduciendo que, al recurrente no le corresponde asumir ni ejercer defensa en favor del tercero aducido.

Ha sido establecido por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que el interés de una parte que recurre en casación debe ser personal en la calidad en que se actúa, por lo que no es admisible aducir el perjuicio causado a un tercero, ni invocar un medio de casación contra una sentencia que afecte a otra parte . En la especie, se ha verificado que quien denuncia las violaciones ahora analizadas es el recurrente y no Raisa Melo de Frías, de lo que se colige que este carece del interés necesario para invocar ante esta jurisdicción las violaciones en cuestión, en ese sentido, procede declarar de oficio la inadmisibilidad del aspecto examinado.

En el desarrollo del segundo medio de casación, el recurrente aduce, que el tribunal a quo desnaturalizó el contenido de la certificación de fecha 24 de noviembre de 2017, emitida por el Banco Agrícola de la República Dominicana, ya que dicho documento se refiere a la falta de inscripción del contrato de alquiler de fecha 6 de febrero de 2001, entre el recurrente y Rita Inesc. Imbert Guzmán, y no a la falta del depósito de los valores establecidos por ley.

La parte recurrida defiende la sentencia impugnada aduciendo que, la alzada no incurrió en el vicio denunciado.

Ha sido juzgado por esta Corte de Casación, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza .

Del análisis de las motivaciones ofrecidas por los jueces del segundo grado se evidencia que estos determinaron, haciendo uso de su soberano poder de apreciación, que el Banco Agrícola de la República Dominicana emitió la certificación de fecha 24 de noviembre de 2017, de cuyo contenido advirtió que dicha institución certifica que la señora Rita Inés C. Imbert Guzmán, titular de la cédula 001-0797982-5, no ha depositado en dicho Banco, ningún valor, en consignación del señor Alexander Antonio Frías Correa, titular de la cédula 001-0880801-5, por concepto de alquiler del inmueble propiedad de esta última, situado en la calle Carmen Mendoza de Cornielle núm. 17, local comercial núm. 4, sector Mirador Norte, de esta ciudad, documento que no se encuentra en los archivos de dicho órgano, constituyendo dicha valoración una cuestión de hecho que pertenece al dominio exclusivo de dichos jueces y escapa al control de la Corte de Casación, salvo desnaturalización, vicio que no se puede retener, pues ciertamente dicho documento está a la vista de esta sala, del que se verifican las observaciones realizadas por la alzada, por lo que no se advierte la desnaturalización denunciada, razón por la

cual procede desestimar el aspecto examinado y con ello 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 aplicación de las disposiciones en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; Ley núm. 4314, que regula la prestación y aplicación de los valores en el inquilinato, modificada por la Ley núm. 17-88.

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Alexander Antonio Fría Correa, contra la sentencia civil núm. 034-2018-SCON-00097, dictada el 23 de enero de 2018, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. John Garrido y Daniel Ibert Roca, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Monter, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici