

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 318

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 30 de marzo de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Shaw Lee Yang de Maríñez.

Abogados: Dres. Luis Alberto Ortiz Meade y José Ramón Frías López.

Recurrido: Julio César Peña Sánchez.

Abogada: Dra. Juana Cesa Delgado.

Juez Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

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 Shaw Lee Yang de Maríñez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0898859-3, domiciliada y residente en la avenida San Martín esquina Máximo Gómez, núm. 191, ensanche La Fe, de esta ciudad, debidamente representada por los Dres. Luis Alberto Ortiz Meade y José Ramón Frías López, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0197399-8 y 001-0244874-4, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Jiménez Moya, apartamento núm. 6, edificio 6T, segundo nivel, La Feria, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Julio César Peña Sánchez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0770635-0, debidamente representado por la Dra. Juana Cesa Delgado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0112773-6, con estudio profesional abierto en la avenida George Washington esquina Santomé, núm. 45, apartamento núm. 3, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2017-SS-00194, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 30 de marzo de 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: RECHAZA en cuanto al fondo el presente recurso de apelación, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia recurrida, por los motivos expuestos en la parte considerativa de esta sentencia; SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, señora Shaw Lee Yang de Maríñez, al pago de las costas del procedimiento, a favor y provecho de la abogada de la parte recurrida, doctora Juana Delgado, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

En el expediente constan depositados: a) el memorial de fecha 30 de mayo 2017, en el cual la parte recurrente expone sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 28 de junio de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 26 de marzo de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

Esta Sala en fecha 29 de enero 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; en presencia de los abogados ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia médica.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Shaw Lee Yang de Maríñez y como parte recurrida Julio César Peña Sánchez. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: a) que el señor Julio César Peña Sánchez, adquirió mediante contrato de venta un inmueble en el que existen varios locales comerciales, ubicado en la avenida San Martín, núm. 191, Ensanche La Fe, en cuya virtud sometió al control de alquileres de casas y desahucio una solicitud de autorización de desalojo contra Shaw Lee Yang de Maríñez, en calidad de continuadora jurídica del arrendatario original Shy Jang Yang, del mencionado local, justificado en que utilizaría el bien adquirido para su uso personal; b) que a propósito de esta solicitud, el Control de Alquileres de Casas y Desahucio dictó la resolución núm. 63-2014 de fecha 30 de mayo de 2014, concediendo al propietario Julio César Peña Sánchez, la autorización para iniciar el procedimiento de desalojo, luego de 2 meses de dictada la resolución, otorgándole a la misma una vigencia de 8 meses; c) la parte intimada sometió una recurso de apelación ante la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, la cual dictó la resolución núm. 42-2014, en fecha 14 de agosto de 2014, rechazando el recurso que le fue sometido y otorgándole a su dictamen una vigencia de 9 meses a partir de su emisión. Dicha resolución fue notificada en fecha 23 de junio de 2014, a través del acto núm. 112-14, del ministerial Junior F. Díaz E., ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; d) que en fecha 17 de febrero del año 2015, mediante acto núm. 408-2015, del ministerial Awildo García Vargas, ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el propietario demandó ante el juzgado de primera instancia el desahucio y desalojo de la inquilina y su acción fue acogida; e) que la indicada sentencia fue recurrida en apelación por la demandada y su recurso fue rechazado por la corte a qua, según la sentencia objeto del recurso de casación que nos ocupa.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca como medios de casación los siguientes: primero: violación al derecho de defensa, falta de motivos y desconocimiento de los artículos 1315 del Código Civil y 73 y siguientes de la Ley 834 del 15 de julio de 1978; segundo: desconocimiento de los plazos otorgados por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios;

desnaturalización de los hechos; falta de base legal; falsa aplicación de los artículos 44 y siguientes de la ley 834; falsa aplicación de la inconstitucionalidad del artículo 3 del Decreto 4807 sobre Alquileres de Casas y Desahucios referentes a los plazos que otorga el Control de Casas, previo a la demanda en resciliación del contrato de alquiler; fallo ultrapetita; tercero: desconocimiento del Decreto 4807 sobre Alquileres de Casas y Desahucios; desconocimiento del contrato de alquiler y de los artículos 4, 1134 y 1184 del Código Civil; desconocimiento de las conclusiones de las partes; desconocimiento del artículo 43 de la ley 834 del 15 de julio de 1978.

La parte recurrida en el memorial de defensa solicita que se rechace el recurso de casación por no haber incurrido en los vicios que en su contra se le imputan, sino que de manera contraria la alzada ofreció motivos suficientes que justifican la decisión, observó el cumplimiento de los plazos legales, efectuando una correcta aplicación de la ley, además de que la inquilina disfrutó de un plazo amplio y suficiente para mudarse.

En el desarrollo de su primer medio, la parte recurrente sostiene que la alzada vulneró su derecho de defensa al rechazar la solicitud de informativo testimonial con el cual pretendía probar que el recurrido destruyó el local comercial alquilado y que al estatuir que su solicitud carecía de utilidad procesal infringió las disposiciones consagradas en el artículo 1315 del Código Civil y en el artículo 73 de la 834-78 de 15 de julio de 1978.

La corte a qua para rechazar el informativo testimonial solicitado por la parte recurrente, expuso los siguientes motivos: (...) previo al estudio del fondo procede ponderar la solicitud de la parte recurrente sobre la celebración de un informativo testimonial a su cargo, (...) en tal sentido es preciso aclarar que, en la especie, la existencia de un contrato de alquiler entre las partes no ha sido negada por ninguna de ellas. Resulta pertinente pronunciar el rechazo de la medida solicitada, sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta decisión, por entender este plenario que la misma resulta innecesaria en esta instancia, ya que en el expediente existen elementos suficientes para que el tribunal pueda tomar una decisión ajustada a los canones legales existentes (...)

Que del estudio de la sentencia impugnada se verifica que la alzada rechazó la solicitud de informativo testimonial justificándose en que en el expediente existían los elementos de prueba necesarios para decidir el caso que le fue sometido, además ha sido un criterio jurisprudencial constante de esta Corte de Casación que los jueces gozan del poder soberano de apreciación para ordenar o desestimar como mejor convenga a una adecuada administración de justicia las medidas de instrucción que les propongan las partes litigantes, siempre que su decisión no viole la ley, ni constituya un atentado al debido proceso, por tanto, el rechazo del informativo testimonial por parte de la alzada no comporta violación alguna al debido proceso ni el derecho de defensa de las partes, por consiguiente, procede rechazar el medio invocado.

En un aspecto del segundo medio, la parte recurrente alega, que la alzada violó los artículos 44 y siguientes de la Ley núm. 834 de 15 de julio de 1978 e incurrió en contradicción de motivos al rechazar el medio de inadmisión que le fue propuesto, sustentado en el plazo prefijado, al decir que estos argumentos estaban ligados al fondo de la demanda.

De la lectura de la sentencia impugnada se verifica que respecto al medio de inadmisión propuesto por la parte recurrente, la corte a qua estatuyó lo siguiente: (...) en tal sentido, esta sala de Corte tiene a bien declarar que -tal y como lo estableció el juez de primer grado- el

determinar si la demanda en desahucio y desalojo fue interpuesta antes del plazo otorgado por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios es cuestión que debe ser analizada en la ponderación del fondo de la demanda, por lo que, se impone el rechazo del fin de inadmisión ponderado, lo que es decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de la sentencia (...).

Es preciso destacar que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que aparezca una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, sean estas de hecho o de derecho, y entre estas y el dispositivo y otras disposiciones de la sentencia atacada; además, que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer su control de legalidad.

Resulta evidente del estudio de la sentencia impugnada, que no existe incompatibilidad entre las motivaciones de la sentencia y el dispositivo de la misma, ya que la corte a qua, si bien desestimo las conclusiones de la recurrente como vía incidental, valoró su sustento como defensa al fondo de las pretensiones de la demanda, previo a emitir su decisión haciendo una subsunción de los hechos y un cálculo de los plazos tal como fue requerido, inferencia que no ha sido prohibida por ninguna normativa; que la definición de medio de inadmisión que consagra el artículo 44 de la Ley 834 de 1978, implica que cuando se plantea un medio de inadmisión, el mismo debe estar dirigido a cuestiones cuya ponderación se realiza sin necesidad de examinar el fondo del asunto, es el deber de los jueces ante los cuales se propone otorgar la verdadera connotación a las conclusiones de las partes, a fin de determinar si se trata de un medio de inadmisión propiamente dicho o un medio de defensa al fondo.

Además, el examen de las conclusiones externadas por la recurrente ante la alzada y transcritas en la decisión impugnada se advierte que aunque alega que concluyó exclusivamente respecto a un medio de inadmisión, el análisis del fundamento de tal pedimento pone en evidencia que cuestionaban el fondo de la demanda, en tanto que, los jueces para resolver el petitorio debían verificar la validez del procedimiento administrativo efectuado ante los organismos administrativos que autorizan, prima facie, el inicio del procedimiento de expulsión del inquilino, otorgando a estas conclusiones sus correcta naturaleza conforme al fundamento en que descansaron, sin incurrir el fallo en el vicio analizado, por vía de consecuencia se desestima el aspecto tratado.

En el primer y segundo aspecto del segundo medio, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente arguye, en síntesis, que la corte a qua debió verificar que no se respetaron los plazos consagrados a favor de la inquilina para que pudiese ser demandada en desalojo, puesto que el Control de Alquileres de Casas y Desahucios le otorgó un plazo de 2 meses más los 180 días que establece el artículo 1736 del Código Civil, es decir, que el recurrido tenía que esperar un plazo de 240 días para iniciar el proceso, el cual culminaba el 9 de mayo de 2015, sin embargo, éste interpuso la demanda anticipadamente el 17 de febrero de 2015; también sostiene que la alzada desnaturalizó los hechos al no aplicar el plazo de los 180 días que le otorga el artículo 1736 del Código Civil en la contestación de sus pretensiones.

La lectura de la sentencia censurada denota que respecto a los alegatos enunciados precedentemente la Corte a qua avaló su rechazo estableciendo que:

(...) la resolución No. 63-2014, de fecha 30/05/2014, expedida por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, mediante la cual se autorizó al propietario del inmueble llevar a cabo el desalojo solicitado en un plazo de dos (2) meses, así como la Resolución No. 42-2014 de fecha 14/08/2014 emitida por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, que confirma el plazo dado en primer lugar (...) si bien el plazo otorgado para proceder con el desalojo vencía el día 08/07/2015, y el procedimiento fue iniciado el día 17/02/2015, mediante el acto el acto 408/2015, (...) antes de cumplirse el mismo; al momento del juez a quo decidir el asunto, mediante la emisión de la sentencia impugnada de fecha 14/07/2016, dicho plazo estaba vencido, por lo que en virtud de las disposiciones del artículo 43 de la Ley No. 834 del 15 de junio del año 1978, la irregularidad no será pronunciada si su causa ha desaparecido en el momento en que el juez estatuye.

Respecto al cálculo de los plazos otorgados por las instituciones administrativas, Control de Alquileres de Casas y Desahucio y la Comisión de Apelación, ha sido jurisprudencia constante de esta Corte de Casación, que aun cuando la demanda haya sido incoada previo al término de los plazos otorgados, si los mismos han transcurrido al momento que el juez estatuye sobre la demanda en desalojo, la irregularidad no será pronunciada; criterio que se sustenta en las disposiciones del artículo 48 de la Ley núm. 834 de 1978 que establece que: “En el caso en que la situación que da lugar a un medio de inadmisión es susceptible de ser regularizada, la inadmisibilidad será descartada si su causa ha desaparecido en el momento en que el juez estatuye”; de manera que la alzada actuó conforme el lineamiento legal y jurisprudencial que gobierna la materia, sin que esta decisión constituya la violación que se alega en su contra.

En cuanto a la alegada inobservancia del plazo de 180 días que otorga el artículo 1736 del Código Civil a favor de los inquilinos de locales comerciales, se verifica que la alzada valoró dicha normativa estableciendo al respecto que: Si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin notificarle el desalojo con una anticipación de ciento ochenta días, si la casa estuviere ocupada con algún establecimiento comercial o de industria fabril, y de noventa días si no estuviere en este caso.

En tal sentido, es preciso destacar que conforme al criterio establecido por esta Corte de Casación, afín con la decisión de la alzada, el plazo que dispone el artículo 1736 del Código Civil, no es aplicable para el caso en que el arrendamiento se haya efectuado por escrito ; Además, también ha sido juzgado por esta sala que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a estos no se le ha otorgado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza, y, en el caso que nos ocupa se verifica que la alzada no calculó el plazo del aludido artículo, puesto que no es aplicable al caso por tratarse en la especie de un contrato escrito, por lo que, lejos de la alzada desnaturalizar los hechos más bien estatuyó acorde a los lineamientos normativos establecidos y su interpretación, por consiguiente, la corte a qua realizó una correcta aplicación del derecho y no incurrió en los vicios denunciados, en consecuencia, procede el rechazo de los aspectos examinados.

En el desarrollo del último aspecto del medio invocado, el recurrente alega, en resumen, que la corte de apelación falló ultra petita y realizó una falsa aplicación del artículo 3 del Decreto 4807, sobre Alquileres, Casas y Desahucios, ya que el recurrido no solicitó ni en su demanda ni en sus conclusiones la inconstitucionalidad de dicho texto legal; sostiene también que la corte no tomó en cuenta que al momento de la interposición de la demanda este texto legal no había sido

expulsado de nuestro ordenamiento jurídico de manera que no podía serle oponible.

Del fallo criticado se retiene, que en cuanto a la inconstitucionalidad del referido artículo y su aplicación al caso, el fallo hace constar lo siguiente:

“El artículo 3 del Decreto núm. 4807 sobre Control de Alquileres, Casas y Desahucios establece: “Queda prohibido el desahucio del inquilino de un inmueble por persecución del propietario, salvo que se haya ordenado la resciliación del contrato de alquiler por falta de pago del precio del alquiler; o por utilizar el inmueble alquilado con un fin diferente para el cual fue alquilado, siempre que sea perjudicial al propietario o contrario al orden público o a las buenas costumbres; o por el inquilino subalquilar total a parcialmente el inmueble alquilado, no obstante habersele prohibido por escrito; o por cambiar la forma del inmueble alquilado. Cuando el inmueble vaya a ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción, o cuando vaya a ser ocupado personalmente por el propietario o su cónyuge, o por parientes de uno de ellos, ascendientes, descendientes o colaterales hasta el segundo grado inclusive, durante dos años por lo menos, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorizará el desalojo”, habiendo la Suprema Corte de Justicia declarado inaplicable las disposiciones de la primera parte de este artículo, con relación al desahucio del inquilino por persecución del propietario, subsistiendo el procedimiento de desahucio por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, cuando el inmueble vaya a ser ocupado por dos (2) años por lo menos por su propietario o los ascendientes de estos. Vale destacar que, con posterioridad a esto, en fecha 11 de agosto de 2014, el Tribunal Constitucional, dictó la sentencia TC70174/14, por medio de la cual declaró la inconstitucionalidad del artículo 3 del referido decreto, decisión esta que es vinculante a los demás poderes públicos y órganos del Estado”.

Ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que el vicio de incongruencia positiva o “ultra petita”, surge a partir del momento en que la autoridad judicial, contraviniendo todo sentido de la lógica e infringiendo los postulados del principio dispositivo, falla más allá de lo que le fue pedido.

En el caso que nos ocupa, si bien se advierte que a la corte no le fue propuesta la inconstitucionalidad del artículo 3 del Decreto núm. 4807, y este no había sido expulsado del ordenamiento jurídico nacional por el Tribunal Constitucional al momento de la demanda, esto no implica una transgresión legal, puesto que a ese respecto esta sala había creado el precedente de inconstitucionalidad por la vía difusa, que aunque dicha decisión incumbe a las partes, estas sirven de referente a los jueces del fondo a fin de esclarecer los criterios de interpretación y aplicación de las normas jurídicas, toda vez que una de sus funciones más notable es la de mantener la unidad de la jurisprudencia nacional, aptitud que le es otorgada de forma extensiva a todos los tribunales del ordenamiento jurídico conforme a la Constitución dominicana, por lo que el fallo de la corte no comporta la ilegalidad que le imputa y por lo tanto procede rechazar el punto bajo escrutinio.

En el desarrollo del segundo y tercer aspecto del tercer medio invocado, reunidos por su estrecha vinculación, la recurrente sostiene que, la alzada violó los artículos 1184 y 1134 del Código Civil, debido a que fue ordenado el desalojo de la inquilina sin disponer la resciliación del contrato que les unía el cual fue suscrito por mutuo consentimiento.

Respecto al punto invocado, según la narrativa procesal del caso que nos atañe, que se pone de

manifiesto en la decisión criticada, el contrato de alquiler cuya resciliación alega la ahora recurrente no fue perseguida ante los jueces del fondo, no fue suscrito por ninguno de los accionantes, sino que la inquilina actúa como continuadora jurídica del suscribiente original y el demandante actúa en calidad de adquiriente del inmueble, de manera que la persecución inicial que se produjo tuvo como finalidad obtener la expulsión del inmueble por causa de desahucio, no por efecto de la llegada del término, el incumplimiento contractual u otra causa que aperturase la posibilidad de resciliar el contrato de alquiler, de manera que el desalojo no estaba supeditado, en la especie, en el cese del contrato no suscrito por las partes, sino por sus antecesores jurídicos, es decir el anterior propietario como arrendador y el padre de la demandada como arrendatario, sino al correcto cumplimiento del procedimiento llevado a cabo ante los organismos administrativos que regulan los desahucios y a la verificación de dicho cumplimiento por parte de los jueces del fondo, todo lo cual fue correctamente observado por la corte de apelación, de manera que con la acreditación de tales hechos no incurrió en la transgresión de texto legal alguno; por vía de consecuencia procede rechazar el último aspecto analizado.

Finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada, ponen de relieve que la corte a qua no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones, conforme al artículo 65 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

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 establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008:

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Shaw Lee Yang De Maríñez, contra la sentencia civil núm. 026-03-2017-SEN-00194, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 30 de marzo de 2017, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho de la Dra. Juana Cesa Delgado, abogada de la parte recurrida que afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, 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