

SENTENCIA DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, NÚM. 32

Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 21 de abril de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Ayuntamiento del municipio de Pedro Brand.

Abogados: Licdos. Francisco Cordero Morales y Flavio Amaury Rondón de Jesús.

Recurrida: Rafaela González González.

Abogados: Licdos. Eric Raful Pérez y Víctor Ml. Aquino Valenzuela.

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, el 25 de noviembre 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 el Ayuntamiento del municipio de Pedro Brand, institución de carácter público, con domicilio en la Autopista Duarte km. 24, próximo al peaje, entrada Flor de Loto, provincia Santo Domingo, debidamente representado por el señor Pascual Gómez Abreu, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1228139-9, domiciliado y residente en el municipio de Pedro Brand, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogados apoderados especiales a los Lcdos. Francisco Cordero Morales y Flavio Amaury Rondón de Jesús, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0700379-0 y 052-0004336-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Pedro Henríquez Ureña núm. 39, sector Gascue, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Rafaela González González, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0610982-0, domiciliada y residente en la calle Salomé Ureña núm. 17, Barrio Bella Vista, km. 25, municipio de Pedro Brand, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogados apoderados especiales a los Lcdos. Eric Raful Pérez y Víctor Ml. Aquino Valenzuela, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0974508-3 y 001-1012490-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Sócrates Nolasco núm. 2, ensanche Naco, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 551-2017-SSEN-00602, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia de Santo Domingo, en atribuciones de tribunal de alzada, en fecha 21 de abril de 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Declara regular y válido en cuanto a la forma el Recurso de Apelación interpuesto por el Ayuntamiento del Municipio de Pedro Brand, en contra de la sentencia civil No. 494-2015, de fecha 27 de marzo del año 2015, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario del Municipio de Santo Domingo Oeste del Departamento Judicial de Santo Domingo, y la seora Rafaela González González, por haber sido hecha conforme a derecho. SEGUNDO: En cuanto al fondo, RECHAZA dicho recurso por los motivos expuestos, y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia civil No. 494-2015, de fecha 27 de marzo del año 2015, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario del Municipio de Santo Domingo Oeste del Departamento Judicial de Santo Domingo. TERCERO: Condena al Ayuntamiento del Municipio de Pedro Brand, al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor y provecho de los Licdos. Eric Raful Pérez y Víctor Ml. Aquino Valenzuela, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 28 de agosto de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 2 de octubre 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 21 de mayo de 2018, donde expresa que procede acoger el presente recurso de casación.

Esta Sala en fecha 22 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; a la indicada audiencia comparecieron los abogados de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación del caso.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente el Ayuntamiento del municipio de Pedro Brand y como parte recurrida Rafaela González González. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierten los eventos siguientes: a) que en fecha 30 de agosto de 2010 fue suscrito un contrato de alquiler entre Rafaela González González, en calidad de arrendadora y el Ayuntamiento del municipio de Pedro Brand, en calidad de inquilino; b) que la actual recurrida demandó al Ayuntamiento del municipio de Pedro Brand, en resiliación de contrato, cobro de alquileres vencidos y desalojo; sus pretensiones fueron acogidas por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Santo Domingo Oeste del Departamento Judicial de Santo Domingo apoderado, el cual declaró la resiliación del contrato aludido, resultando condenada la demandada a pagar la suma de RD\$2,258,400.00, más el pago de un interés mensual de un 2% a partir de la fecha de la demanda en justicia hasta la total ejecución de la sentencia y concomitantemente ordenó el desalojo del inmueble arrendado; c) que no conforme con dicha decisión el Ayuntamiento del municipio de Pedro Brand, interpuso formal recurso de apelación, decidiendo el tribunal a quo la contestación al tenor de la sentencia ahora recurrida en casación, según la cual rechazó la acción recursiva y confirmó íntegramente el fallo impugnado.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: primero: desnaturalización de los hechos y documentos de la causa; segundo: violación a la ley.

En el desarrollo de un aspecto de su primer medio y el segundo medio de casación, reunidos por resultar útil a la solución de la especie que nos ocupa, la parte recurrente aduce, en síntesis, que la alzada no le otorgó su verdadero sentido y alcance a los medios de prueba aportados e incurrió en violación del artículo 1134 del Código Civil, toda vez que no observó que las partes suscribieron un contrato sinalagmático, cuya característica es la reciprocidad de las obligaciones de los contratantes; que no ponderó que la arrendadora no cumplió con su obligación de entregar el inmueble en condiciones de uso, razón por la cual la exponente se vio en la obligación de realizar gastos significativos para su acondicionamiento; que debido a esta situación el tribunal a quo en el caso en cuestión debió aplicar la excepción non adimpleti contractus y rechazar la demanda original en vista del incumplimiento de las obligaciones existentes entre la propietaria y su inquilino.

Sostiene además, que la alzada debió ponderar el informe de auditoría, realizado por la Cámara de Cuentas de la República Dominicana, donde recomendó rescindir el contrato aludido, situación esta sumada a que dicha convención no fue aprobada por la sala capitular del Ayuntamiento de Pedro Brand, lo cual imposibilita el pago.

La parte recurrida se defiende de los indicados agravios alegando, esencialmente, que el tribunal a quo ponderó correctamente todos los elementos de pruebas que le fueron aportados, siendo la recurrida quien no logró demostrar que se encontraba al día en el cumplimiento de su obligación de pago; que la recurrente pretendía que la exponente realizara las remodelaciones de lugar para que esta asentare las oficinas del Ayuntamiento, sin embargo, estas reparaciones son puramente locativas de conformidad con el artículo 1720 del Código Civil, por tanto, el arrendador solo está obligado a entregar la cosa en buen estado y el inquilino debe adecuar su ocupación, por lo que no existían razones que justificaran el incumplimiento de los pagos acordados.

Del examen de la decisión impugnada se aprecia que los alegatos de la parte recurrente ante la alzada versan en el tenor siguiente: (...) En efecto, el recurrente planteada como primer medio de su recurso, el hecho de que el tribunal a quo no verificó su competencia, ya que alegadamente, conforme dispone el artículo 3 de la Ley 13-07, y la Constitución de la República en sus artículos 164, 165, 199 y 201, el tribunal competente para conocer acerca de los actos administrativos del Síndico y el ayuntamiento, es competencia del Tribunal Superior Administrativo, por tanto no fue verificada la competencia por el tribunal de primer grado (...); (...) en segundo orden, el Ayuntamiento del Municipio de Pedro Brand, establece como medio del recurso una errónea apreciación de los hechos y el derecho por parte del tribunal a quo (...).

Ante los alegatos precedentemente expuestos la alzada se pronunció de la manera siguiente: (...) que de conformidad con el artículo primero, párrafo II del Código de Procedimiento Civil, modificado por la Ley No. 38-98 del 1998, es competencia excepcional de los Juzgados de Paz Ordinarios del domicilio del demandado, tal y como ocurrió en el caso que nos ocupa, por tanto, el tribunal a quo dio respuesta conforme a derecho al pedimento incidental que en ese momento planteó quien hoy recurre; (...) que conforme dispone el artículo 1315 del Código Civil no basta alegar un hecho en justicia, sino que es preciso probarlo, y en esa virtud, del examen y ponderación de este expediente, se advierte que el recurrente, Ayuntamiento de Pedro Brand, al

cual le corresponde el fardo de la prueba de sus pretensiones, realizó el depósito de una serie de documentos que no fueron aportados en primer grado; sin embargo, se tratan entre otros, de comprobantes de pagos, facturas y cheques, relacionados con la remodelación del local objeto del contrato de alquiler en cuestión, lo cual más bien evidencia que ciertamente fue efectuado el contrato entre las partes, y siendo esta una demanda en resiliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y no pagados y desalojo, ninguno de los documentos depositados indica el cumplimiento de su obligación por parte del entonces inquilino, por tanto el tribunal de primer grado acogió las pretensiones de quien en ese entonces era parte demandante, hoy recurrida. En ese sentido, es factible establecer que los alegatos del demandante no fueron debidamente justificados a fin de que en primer grado pudiera obtener una sentencia favorable, por lo que la decisión impugnada y los documentos aportados por la parte recurrida, revelan, contrario a los argumentos del recurrente vertidos en el acto contentivo de este recurso, que de parte del juzgado de paz a-quo intervino una correcta y precisa apreciación de los elementos de prueba que le fueron aportados (...).

En esas atenciones, se evidencia que las argumentaciones aludidas, por la parte recurrente no fueron sometidas al tribunal a qua en ocasión del recurso de apelación, lo cual deriva que están revestidos de un carácter de novedad. En ese tenor, ha sido juzgado en reiteradas ocasiones que no se puede hacer valer por ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún documento o medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones, por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la decisión impugnada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, lo que no sucede en la especie, razón por la cual procede declarar inadmisibile el aspecto y medio examinados.

En sustento del segundo aspecto de su primer medio de casación, la recurrente alega, en suma, que la corte a qua desnaturalizó de los hechos de la causa al ponderar de manera errada la documentación aportada; en ese sentido, se precisa señalar que ha sido juzgado por esta Primera Sala que los jueces del fondo gozan de un poder soberano en la valoración de la prueba, así como que esa valoración constituye una cuestión de hecho que pertenece al dominio exclusivo de dichos jueces y escapa al control de la Corte de Casación, salvo desnaturalización.

La lectura de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la corte a qua para adoptar su decisión ponderó los elementos probatorios que fueron sometidos a su escrutinio, de manera particular el contrato de alquiler suscrito entre las partes en fecha 30 de agosto de 2010; que adición la jurisdicción de alzada valoró los comprobantes de pagos, facturas y cheques, de cuya ponderación estableció que estos estaban relacionados con la remodelación del local objeto del contrato de alquiler en cuestión por parte de la hoy recurrente, sin que se demostrara con los documentos aportados que el entonces inquilino cumpliera con su obligación de pago, motivo por el cual juzgó que las pretensiones de la demandante original resultaban procedentes en derecho, análisis efectuado conforme a la soberana apreciación de los hechos de que gozan los jueces de fondo y cuya alegada desnaturalización no se verifica en la especie, por tanto, procede desestimar el aspecto examinado.

Finalmente, el examen de la decisión impugnada revela que la misma contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican

satisfactoriamente su dispositivo, lo que ha permitido a esta Primera Sala, actuando como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede 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 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, 65 y 70 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento del Municipio de Pedro Brand contra la sentencia núm. 551-2017-SEEN-00602, dictada en fecha 21 de abril de 2017, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia de Santo Domingo, por los motivos precedentemente expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Eric Raful Pérez y Víctor Ml. Aquino Valenzuela, abogados de la parte recurrida, quienes afirman 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