
Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 31 de mayo de 2013.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Ángela Altagracia Castellanos Díaz.
Abogada:	Licda. Tania María Karter Duquela.
Recurrida:	Dermina María Reyes.
Abogado:	Dr. Demetrio Hernández de Jesús.

Juez ponente: **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 y Samuel Arias Arzeno, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 18 de marzo 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 Ángela Altagracia Castellanos Díaz, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0145799-2, domiciliada y residente en la calle Leonardo Da Vinci núm. 64, Urbanización Real, de esta ciudad, debidamente representada por la Lcda. Tania María Karter Duquela, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1098579-3, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero núm. 265, apartamento 201, ensanche Piantini, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Dermina María Reyes, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1493098-5, domiciliada y residente en esta ciudad, debidamente representada por el Dr. Demetrio Hernández de Jesús, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0198060-5, con estudio profesional abierto en la calle Pedro Livio Cedeño núm. 41, esquina avenida Duarte, tercer piso, apartamento 306, ensanche Luperón, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 474-2013, dictada el 31 de mayo de 2013, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora Ángela Altagracia Castellanos Díaz, mediante actuación procesal No. 698/2012, de fecha 20 de junio de 2012, instrumentado por el ministerial Lenin Ramón Alcántara Montero, de estrados de la Segunda Sala del Juzgado de Paz Especial de Tránsito del Distrito Nacional, contra la sentencia civil No. 00219/12, relativa al expediente No. 035-11-00673, de fecha 09 de marzo de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido intentado conforme a las normas procesales que rigen la materia; Segundo: En cuando al fondo, rechaza el indicado recurso de apelación y en consecuencia, confirma en todas sus partes la decisión atacada, por los motivos antes dados; Tercero: Condena, a la apelante, señora Ángela Altagracia Castellanos Díaz, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del abogado de la recurrida, Dr. Demetrio Hernández de Jesús, 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 septiembre de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca su medio de casación contra la sentencia impugnada; b) el memorial de defensa de fecha 16 de octubre de 2013, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 27 de enero de 2014, 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 31 de octubre de 2018, 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 ninguna de las partes compareció, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 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 Ángela Altagracia Castellanos Díaz, y como parte recurrida Dermina María Reyes. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece que: **a)** en fecha 14 de mayo de 2007 las señoras Dermina María Reyes y Ángela Altagracia Castellanos Díaz suscribieron un contrato de alquiler respecto del inmueble ubicado en la calle Leonardo Da Vinci núm. 64, Urbanización Real de esta ciudad; **b)** después de haber agotado el proceso administrativo ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, la señora Dermina María Reyes demandó en resiliación de contrato y desalojo a la señora Ángela Altagracia Castellanos Díaz, demanda que fue acogida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **c)** la señora Ángela Altagracia Castellanos Díaz, no conforme con dicha decisión la recurrió en apelación, recurso que fue rechazado por la corte *a qua* y en consecuencia confirmó la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, fallo que es objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente plantea contra la sentencia impugnada el siguiente medio de casación: **único medio:** desnaturalización de los hechos, omisión de estatuir sobre las conclusiones, falta de motivación, violación al artículo 44 de la Ley 834, al Decreto núm. 4807, a la Ley 17-88 de 1988 y a la Ley 18-88, violación por falta en el examen de las conclusiones.

En un primer aspecto de su único medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua*: a) ha incurrido en la desnaturalización de los hechos y en una inexacta motivación al rechazar el medio de inadmisión, sustentado en la falta de depósito de los recibos de la Dirección General de Catastro Nacional y el Banco Agrícola, por considerar que dicho medio no fue planteado de manera contradictoria frente a la contraparte, sin tomar en cuenta que este se venía planteando desde el tribunal de primer grado y fue nuevamente planteado ante la alzada en las conclusiones del recurso de apelación; b) además ha violado el artículo 45 de la Ley 834 de 1978, el cual establece que las inadmisibilidades pueden ser propuestas en todo estado de causa, pudiendo incluso promoverse por primera vez en grado de apelación.

La parte recurrida defiende la sentencia impugnada del referido aspecto alegando, en síntesis, que la recurrente alega en su recurso cosas que no han ocurrido e invoca la violación de un artículo que ya no es aplicable, como es el caso del artículo 55 de la Ley 317 de 1968 que fue declarado inconstitucional por la Suprema Corte de Justicia en su boletín judicial núm. 1082.

Ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, que se incurre en el vicio de desnaturalización de los escritos y documentos cuando no se le ha otorgado a los mismos su verdadero sentido y alcance o se les ha atribuido consecuencias jurídicas erróneas.

Del examen íntegro de la sentencia impugnada se desprende que la corte de apelación se refirió al aspecto señalado por la recurrente, en las siguientes atenciones:

“que a partir de los hechos que como fundamento a su recurso propone la apelante, se verifica que en su escrito de conclusiones propone, por primera vez la inadmisibilidad de la demanda bajo el fundamento de que la demandante original omitió depositar las certificaciones que deben expedir el Banco Agrícola y la Dirección del Registro de Catastro Nacional, documentos que a su criterio son fundamentales y condicionan la persecución del desalojo, según lo prescribe el Decreto No. 4807 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, la Ley 317 sobre Catastro Nacional y la Ley 17-88 del año 1988; “(...) si bien los medios de inadmisión pueden ser propuestos en todo estado de causa, y los jueces pueden incluso promoverlos de oficio, estos no pueden ser acogidos cuando son propuestos por una de las partes en sus escritos ampliatorios, pues la parte que se pretende inadmisibile no tiene oportunidad de defenderse contra aquella, es decir, que pueden ser promovidas en todo estado de causa, pero de forma contradictoria en audiencia, antes del cierre de los debates; que por los motivos que antes se han señalado, esta sala de la corte entiende razonable descartar dicho medio de inadmisión, sin necesidad de hacer valoración alguna sobre el mismo, ya que de hacerlo violentaría el derecho de defensa de la apelada, quien no ha tenido la oportunidad de formular su defensa respecto del mismo, en tanto que no fue propuesto de manera contradictoria”.

En ese tenor, se ha podido retener de la sentencia recurrida que Ángela Altagracia Castellanos Díaz, hoy recurrente, concluyó *in voce* ante la corte *a qua*, solicitando que: “*Primero: En cuanto a la forma declarar regular y válido; Segundo: En cuanto al fondo revocar la sentencia No. 00219/12 de fecha 09/03/2012, en consecuencia rechazar la demanda en desalojo por improcedente, mal fundada y carente de base legal; Tercero: Condenar en costas ordenando distracción a favor y provecho; Cuarto: Plazo de 15 días para escrito ampliatorio de conclusiones*”; conclusiones que se corresponden con las contenidas en el acto núm. 698/2012, de fecha 20 de junio de dos mil 2012, instrumentado por el ministerial Lenin Ramón Alcántara Montero, alguacil de estrado de la Segunda Sala del Juzgado de Paz Especial de Tránsito del Distrito Nacional, contenido del recurso de apelación que apoderaba a la alzada, el cual figura depositado en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación, de cuya revisión se evidencia que en el referido acto tampoco se planteó el medio de inadmisión que se cuestiona.

Si bien la parte recurrente arguye que el incidente en cuestión se viene planteando desde primer grado, esto no se ha podido constatar puntualmente, toda vez que de la revisión de la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, la cual también figura depositada en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación, se verifica que la parte demandada original, Ángela Altagracia Castellanos Díaz, solicitó la inadmisibilidad de la demanda “por violar las formalidades requeridas por la ley” sin dar más especificaciones, lo que no permite comprobar que ciertamente se tratara de la inadmisión sustentada en la falta de depósito de los recibos emitidos por la Dirección General de Catastro Nacional y el Banco Agrícola. Sin embargo, cabe señalar que aún se verificara que dicho medio de inadmisión fuese planteado ante la jurisdicción de primer grado, en nada podría influir en el presente recurso de casación, toda vez que los únicos hechos que debe considerar la Corte de Casación para determinar el íntegro cumplimiento de la ley son los establecidos en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra, debido a lo que dispone el artículo 1ro. de la Ley núm. 3726 de 1953, Sobre Procedimiento de Casación, según el cual esta Corte decide si la ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o única instancia pronunciados por los tribunales del orden judicial, deviniendo en inoperante cualquier vicio que sea extraño o quede sin influencia sobre el fallo cuestionado, pues resultan infructuosos y carecen de pertinencia en el escenario que nos ocupa.

Si bien es cierto que de conformidad con el artículo 45 de la Ley núm. 834 de 1978, los medios de inadmisión pueden ser propuestos en todo estado de causa, esto es a condición de que aun no se hayan cerrado los debates, pues ha sido criterio de esta Suprema Corte de Justicia que no se pueden acoger como válidas las conclusiones por escrito de una parte, que no fueron presentadas en audiencia pública y contradictoria, en violación al derecho de defensa de la contraparte; lo que evidencia que en este aspecto la alzada, al descartar –sin valorar sus méritos– el medio de inadmisión en cuestión, no ha incurrido en la

desnaturalización invocada, ni tampoco en los argüidos vicios de omisión de estatuir y falta de motivos, toda vez que no se encontraba en condiciones de pronunciarse sobre dicho incidente, razón por la cual procede desestimar el aspecto examinado.

En el desarrollo de un segundo aspecto de su medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que: a) fue invocada ante la alzada la falta de propiedad del inmueble alquilado, atendiendo a que el título le pertenece a otra persona ajena a la demandante primigenia, aun cuando en el contrato de alquiler se establece que dicho inmueble le pertenece a la misma; b) no sería jurídico ni justo desechar un hecho que le causa un agravio a la recurrente, al no saber de quién debe defenderse, pues los documentos ofertados no establecen ni justifican el derecho de propiedad de la hoy recurrida.

La parte recurrida se defiende del referido aspecto del medio de casación, alegando que la señora Dermina María Reyes ha depositado en todas las instancias los documentos que la acreditan como propietaria del inmueble en cuestión.

Del examen de la sentencia impugnada se desprende que la corte *a qua* se refirió sobre la invocada falta de propiedad del inmueble por parte de la demandante primigenia, exponiendo en su decisión lo siguiente:

“(…) la apelante fundamenta su recurso en que la apelada no ha demostrado ser la propietaria del inmueble dado en alquiler, y que en virtud de las disposiciones del artículo 3 del Decreto 4807, del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, una de las condiciones indispensables a los fines de perseguir el desalojo de quien ocupa el inmueble dado en alquiler, es la de ser propietario, cosa esta que no ha sido cumplida para proceder en consecuencia; a) que de acuerdo al contrato de alquiler de fecha 14 de mayo de 2007, la señora Angela Altagracia Castellanos Díaz, alquiló el inmueble (...) ubicado en la calle Leonardo Da Vinci No. 64, de la urbanización Real, de esta ciudad de Santo Domingo, D.N.”, a la señora Dermina María Reyes, quien en ese contrato se encontraba representada por la entidad Rosario Inmobiliaria, S.A. (Roinsa); b) que además, si bien de acuerdo al certificado de título No. 2000-1084, de fecha 27 de agosto de 2001, expedido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la apelada vendió a la señora Elbitania Alberta Villegas, el inmueble objeto del contrato de alquiler que se discute, quedando la propiedad de la casa a nombre de dicha compradora, no menos cierto es que en virtud del principio de la relatividad de las convenciones, que dispone que los contratos tienen efecto entre quienes han pactado, dicha situación no constituye un obstáculo a los fines de que la señora Dermina María Reyes, persiga el desalojo de la persona a quien arrendó dicho inmueble”.

La demanda primigenia interpuesta por Dermina María Reyes, persigue el desalojo de un inmueble dado en alquiler, lo que constituye una acción personal donde la calidad puede, en principio, verificarse probando 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 Dermina María Reyes, propietaria, y Ángela Altagracia Castellanos Díaz, inquilina, no puede esta última negar la calidad de la recurrida para demandar la resiliación de la referida convención, quien bien podía ejercer todas las acciones necesarias para perseguir y obtener el desalojo en cuestión, razón por la cual procede desestimar el aspecto examinado.

El examen general de la sentencia impugnada pone de manifiesto que dicho fallo contiene una relación completa de los hechos y documentos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, permitiendo a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, 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 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 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Ángela Altagracia Castellanos Díaz, contra la sentencia civil núm. 474-2013, dictada el 31 de mayo de 2013, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Demetrio Hernández de Jesús, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz.- Justiniano Montero Montero.- Samuel Arias Arzeno. 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.