
Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 24 de abril de 2017.
Materia:	Civil.
Recurrente:	German Ricardo Rosario.
Abogados:	Licda. Marlyn Rosario Peña y Dr. Juan B. Cuevas M.
Recurrida:	Margarita Leonor Elmudesi Porcella de Ferrua.
Abogadas:	Licdas. Ana Judith Alma Iglesias y Carolin Arias.

Jueza 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 **24 de febrero de 2021**, 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 German Ricardo Rosario, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-019438-3, debidamente representado por los Lcdos. Marlyn Rosario Peña y Dr. Juan B. Cuevas M., titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1378388-0 y 001-0547786-3, con estudio profesional abierto en el apartamento 1-D, edificio núm. 12, de la calle Francisco Prats Ramírez, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Margarita Leonor Elmudesi Porcella de Ferrua, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0088858-5, con domicilio de elección en la calle Socorro Sánchez núm. 253, sector Gascue, de esta ciudad, quien tiene como abogadas constituidas a las Lcdas. Ana Judith Alma Iglesias y Carolin Arias, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-00894320-2 y 223-0113147-4, con estudio profesional abierto en la avenida Abraham Lincoln núm. 1003, torre profesional Biltomore I, suite 607, ensanche Piantini, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 1303-2017-SSEN-00225, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 24 de abril de 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

“PRIMERO: Rechaza el recurso de apelación interpuesto por Germán Ricardo Rosario contra Margarita Leonor Elmudesi Porcella de Ferrua, sobre la sentencia civil No. 038-2016-SSEN- 00725 de fecha 23 de junio de 2016, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional por improcedente y mal fundado; y en consecuencia Confirma dicha sentencia. Segundo: Condena al recurrente Germán Ricardo Rosario al pago de las costas del procedimiento, con distracción en provecho de las Licdas. Ana Judith Alma Iglesia, Desiree Paulino y Carolin Arias, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad. “

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE;

(A) En el expediente constan los actos y documentos siguientes: a) el memorial depositado en fecha 2 de octubre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 10 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 10 de abril de 2019, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del caso.

(B) Esta Sala, en fecha 8 de mayo de 2019, 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 firmando la presente decisión, por haber instruido y fallado el caso ante la jurisdicción de alzada, por lo que presentó su inhibición.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO;

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente German Ricardo Rosario, y como parte recurrida Margarita Leonor Elmudesi Porcella de Ferrua, verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente: a) en ocasión de una demanda en rescisión de contrato y desalojo, interpuesta por Margarita Leonor Elmudesi Porcella de Ferrua, en contra de German Ricardo Rosario, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 038-2016-SSEN-00725, de fecha 23 de junio de 2016, mediante la cual acogió la indicada demanda y ordenó el desalojo del señor Germán Ricardo Rosario; b) la indicada sentencia fue recurrida en apelación por el demandado, dictando la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 24 de abril de 2017, la sentencia civil núm. 1303-2017-SSEN-000225, mediante la cual confirmó en todas sus partes la sentencia recurrida.

2) El fallo impugnado se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: *“(…) alega la parte recurrente que la demandante primigenia pidió el desalojo del inmueble descrito como “apartamento No. 11 de la avenida George Washington No. 551, primera planta, de la esquina San Gerónimo y avenida Independencia” y la jueza ordenó el desalojo del “apartamento II de la casa No. 169, de la calle George Washington”; en ese sentido, hemos comprobado que, tal y como indicó la jueza de primer grado, al momento de ordenar un desalojo se deben tomar las precauciones de lugar, y en este caso el inmueble se pretende desalojar fue descrito en el contrato de alquiler como “apartamento 11 de la casa No. 169, de la calle George Washington”, por lo que el desalojo debe practicarse en el inmueble que describe el mencionado contrato, razones por la cual se rechaza este pedimento; Además, la parte recurrente también alega el tribunal o quo reconoce y a su vez desconoce los adéndums realizados al contrato de alquiler de 03/04/1979; en ese orden, al estudiar la sentencia apelada aunada con los adéndums de fechas 18/12/2008 y 21/12/2011, hemos podido observar que la jueza de primer grado indicó que los referidos adéndums no eran fiables, ya que los mismos no se encuentran rubricados por Videcasa, S.A., quien actuaba en representación de la demandante primigenia y propietaria del inmueble señora Margarita Leonor Porcella de Ferrua, y además el adéndum de fecha 21/12/2011 que indica que la vigencia sería desde enero de 2013 hasta enero de 2017 está superpuesto y entre líneas, situaciones éstas que fueron comprobadas por esta Sala de la Corte y con los cuales concordamos, razón por la que se rechaza este alegato de la parte recurrente; Por último, indica el recurrente que la magistrada primigenia desconoce que Videca, SRL, (VIDECASA) era la representante de la hoy recurrida para todos los fines del referido contrato, en virtud del acto No. 423/2013 de fecha 30/09/2013. Sobre este punto recursivo, hemos podido observar que contrario a lo alegado por el recurrente, la recurrida en esta instancia notificó su intención de no renovar el contrato de alquiler, y además hizo de su conocimiento la terminación del contrato que tenía con su representante Inversiones Videcasa, SRL, lo que fue comprobado por la jueza a*

quo y por esta alzada, por lo que procede rechazar este alegato; En consecuencia, después de estudiar la sentencia apelada aunada con los documentos depositados en el expediente, hemos verificado que la jueza a quo valoró y analizó las piezas probatorias que le fueron puestas a su ponderación, y que motivó y fundamentó su decisión basándose en hecho y en derecho, al verificar que la cláusula sexta del contrato de alquiler suscrito entre las partes en fecha 02 de abril de 1979, fue estipulado que “este contrato durará 1 año a contar del 3 de abril de 1979. Si al terminar este tiempo, ninguna de las partes lo hubiere denunciado, su duración se prorrogará hasta que cualquiera de las partes contratantes avise con un mes de anticipación, su deseo rescindirlo; Asimismo comprobó que la señora Margarita Leonor Porcella de Ferrua advirtió mediante acto No. 423/2013 de fecha 30/09/2013 su deseo de resciliar el contrato, por lo que procedió a ordenar la resciliación y el desalojo. En ese sentido, al haber notificado y demandado la señora Margarita Leonor Porcella de Ferrua su deseo de dar por terminado y no renovar nuevamente el contrato de alquiler suscrito con el señor Germán Ricardo Rosario en un plazo mayor de un mes, el cual fue el estipulado por las partes, y al no haber depositado la parte recurrente ningún documento que haga valer sus alegatos, procede rechazar el presente recurso de apelación por improcedente y mal fundado y confirmar la sentencia No. 723 de fecha 18 de junio de 2014, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia, tal y como se hará constar en el dispositivo.”

3) En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: **primero:** la decisión manifiestamente infundada, falta de ponderación de pruebas y desnaturalización de los hechos; **segundo:** omisión de estatuir y falta de motivación.

4) En el desarrollo de sus medios de casación, reunidos por su estrecha vinculación y por resultar útil a la solución del caso, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* al fallar en la forma en que lo hizo comete evidentes violaciones a la ley y el derecho, por desnaturalizar los hechos, toda vez que no ofreció suficientes motivos de hecho y de derecho que justificaran el dispositivo de la sentencia, basando su decisión en simplemente ratificar lo decidido por el tribunal de primer grado; que la corte *a qua* ordena el desalojo de un inmueble distinto al que se había demandado, incurriendo con ello en falta de base legal; que la corte *a qua* no ponderó pruebas fundamentales al proceso como son las adendas realizadas al contrato de alquiler de fecha 2 de abril de 1979, lo que lleva al desconocimiento de lo pactado por las partes en cuanto a la extensión del término del contrato en violación al artículo 1134.

5) La parte recurrida defiende el fallo impugnado, alegando en esencia, que contrario a lo alegado por el recurrente, la corte *a qua* valoró y ponderó las pruebas a la luz de las disposiciones de la ley, sin incurrir en ningún tipo de vicio.

6) En el caso concreto, el estudio del fallo impugnado revela que la corte *a qua*, tras haber valorado los documentos de la causa, así como las motivaciones del tribunal de primer grado, motivó y fundamentó su decisión al verificar que la cláusula sexta del contrato de alquiler suscrito entre las partes en fecha 2 de abril de 1979 había dispuesto que si al terminar el tiempo de vigencia de éste, *ninguna de las partes lo hubiere denunciado, su duración se prorrogará hasta que cualquiera de las partes contratantes avise con un mes de anticipación, su deseo rescindirlo;* asimismo constató la alzada que la señora Margarita Leonor Porcella manifestó su deseo de no renovar el contrato de alquiler en un plazo no mayor a un mes, el cual fue estipulado por las partes.

7) Sobre el particular, ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza; que en el presente caso, de las motivaciones contenidas en la sentencia impugnada se puede establecer que la corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho, sin desnaturalizar los hechos ni las pruebas de la causa, puesto dicha alzada retuvo que la recurrida propietaria podía notificar su voluntad de no continuar con el contrato de alquiler que unía a las partes conforme a la documentación sometida a su ponderación, por lo que al actuar de esta manera los jueces del fondo hicieron dentro del poder soberano de que gozan en la valoración de la prueba,

exponiendo en su decisión de forma correcta y amplía sus motivaciones, las cuales le han permitido a la Suprema Corte de Justicia, en la especie, ejercer su control de legalidad, por lo que el aspecto examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

8) En lo que respecta al alegato de falta de base legal fundamentado en que la corte *a qua* ordena el desalojo de un inmueble distinto al que se había demandado, el estudio del fallo impugnado revela que la alzada estableció que el desalojo debía practicarse en el inmueble que se describe en el contrato de alquiler, lo que al entender de esta alzada corresponde con una correcta apreciación de los hechos y documentos, por lo que la corte no incurrió en el vicio de denunciado, toda vez que la falta de base legal como causal de casación, se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la sentencia, lo que no ocurrió en la especie, por lo que el medio aspecto examinado resulta infundado y debe ser desestimado.

9) En cuanto a la falta de ponderación de pruebas denunciada también por la parte recurrente, bajo el fundamento de que no se valoraron las adendas al contrato de alquiler objeto del litigio que alegadamente daban cuenta de que el contrato se extendía hasta enero 2017, el fallo impugnado revela que la alzada estableció que los indicados adendums no eran fiables al no estar rubricados por la representante de la demandante original, así como también que su redacción contenía errores, de lo que se retiene que dichas pruebas fueron examinadas por la corte *a qua* y les restó valor probatorio; en ese sentido, los jueces son soberanos en la apreciación de las pruebas que son sometidas a su escrutinio, y no incurrir en error alguno cuando dentro del poder soberano de apreciación de la prueba de que gozan, desestiman un medio probatorio y dan prelación a otro de caras a lo que de éstas las partes puedan pretender, razón por la cual en el presente caso se hizo una correcta aplicación a la ley por lo que el aspecto examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

10) En cuanto a la omisión de estatuir y falta de motivación, denunciada por el recurrente, contrario a lo alegado, la corte *a qua* estableció motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican satisfactoriamente el fallo adoptado, en aplicación de lo establecido en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, el cual exige para la redacción de las sentencias, la observación de determinadas menciones consideradas sustanciales; que en esas condiciones, es obvio que la decisión impugnada ofrece los elementos de hecho y derecho necesarios para que la Suprema Corte de Justicia, ejerciendo su poder de control, pueda decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada, por lo que el aspecto examinado resulta infundado y debe ser desestimado.

11) 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 en su memorial de casación, sino que, por el contrario, dicha corte realizó una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual procede desestimar los medios de casación examinados, y en consecuencia, 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, 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; 141, 443, 451 y 452 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por German Ricardo Rosario, contra la

sentencia civil núm. 1303-2017-SSEN-00225, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 24 de abril de 2017, por los motivos precedentemente expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente German Ricardo Rosario, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de la Lcda. Ana Judith Alma Iglesias y Carolin Arias, quien afirman haberla 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.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici