
Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 29 de agosto de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Manuel de Jesús Herrera Medina.

Abogado: Dr. Julio César Rodríguez Montero.

Recurrido: José Manuel Félix Escolástico.

Abogados: Licdos. Ramón Ant. Rosario Núñez y César Antonio Guzmán Valoy.

Juez Ponente: Mag. Napoleón R. Estévez Lavandier.

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.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Manuel de Jesús Herrera Medina, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0927354-0, domiciliado y residente en la calle Diego Velásquez # 10, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán; quien tiene como abogado constituido al Dr. Julio César Rodríguez Montero, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-03844895-7, con estudio profesional abierto en la calle Josefa Brea # 244 (altos), oficina # 5, ensanche Luperón, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

En el proceso figura como parte recurrida José Manuel Félix Escolástico, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0226139-3, domiciliado y residente en la calle Ana de Pravia # 201, Fundación Peravia, municipio de Baní, provincia Peravia, quien está representado por su madre Ramona Escolástico Romero, domiciliada y residente en la calle Ana de Pravia # 201, Fundación Peravia, municipio de Baní; quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Ramón Ant. Rosario Núñez y César Antonio Guzmán Valoy, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0625142-4 y 001-1518371-7, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la av. Nicolás de Ovando # 306, apto. 105, edificio Plaza Nicolás de Ovando, sector Villas Agrícolas, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

Contra la sentencia civil núm. 1303-2016-SSEN-00434, dictada el 29 de agosto de 2016, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva es la siguiente:

Primero: ACOGE el recurso de apelación interpuesto por el señor Manuel de Jesús Herrera Medina en contra del señor José Manuel Félix Escolástico representado por la señora Ramona Escolástico y MODIFICA la sentencia civil No. 038-2015-00834 de fecha 06 de julio de 2015, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, SUPRIMIENDO el párrafo C del ordinal segundo de su dispositivo confirmándola así en su demás aspectos; Segundo:

CONDENA al señor José Manuel Félix Escolástico al pago de las costas del procedimiento de alzada, ordenando su distracción en provecho del Dr. Julio Cesar Rodríguez Montero, abogado apoderado de la parte recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

En el expediente constan: a) memorial de casación depositado en fecha 12 de diciembre de 2016, en el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa depositado en fecha 21 de febrero de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) dictamen del Procurador General de la República de fecha 22 de octubre de 2018, 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 6 de febrero de 2019 celebró audiencia para conocer del presente 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 cuya audiencia solo compareció la parte recurrida; quedando el expediente en estado de fallo.

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

En el presente recurso de casación figura Manuel de Jesús Herrera Medina, parte recurrente; y como parte recurrida José Manuel Félix Escolástico. Este litigio tiene su origen en ocasión de la demanda en resiliación de contrato de alquiler, desalojo y daños y perjuicios incoada por el hoy recurrido contra el actual recurrente, la cual fue acogida en parte por el tribunal de primer grado mediante sentencia núm. 038-2015-00834, de fecha 6 de julio de 2015; que dicho fallo fue apelado por el recurrente ante la corte *a qua*, la cual acogió de manera parcial el recurso, suprimió el párrafo C del ordinal segundo del dispositivo y confirmó en cuanto a los demás aspectos la sentencia mediante decisión núm. 1303-2016-SS-00434, de fecha 29 de agosto de 2016, ahora impugnada en casación.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos y documentos, y falta de base legal; **Segundo Medio:** Falta de ponderación de las pruebas aportadas, calidad y derecho, violación a los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil y artículo 1315 del Código Civil”.

En cuanto a los puntos que el recurrente ataca en sus medios de casación, la sentencia impugnada expresa en sus motivos decisorios lo siguiente:

“De la documentación aportada se desprende que entre la señora Ramona Escolástico y el señor Manuel de Jesús Herrera Medina intervino un contrato de arrendamiento sobre el inmueble descrito como casa No. 10 primer piso calle Diego Velázquez del sector Ensanche Capotillo, cuyo precio fue fijado en la suma de RD\$4,000.00; Mediante certificación de fecha 10 de septiembre de 2012, expedida por el registrador de títulos del Distrito Nacional respecto del certificado de título matrícula No. 0100228641, se observa que el señor José Manuel Félix Escolástico es el propietario del inmueble denominado como 400456148004, que tiene una superficie de 127 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; En fecha 09 del mes de enero de 2003 el señor José Manuel Félix Escolástico otorga poder amplio y suficiente a favor de la señora Ramona Escolástico Romero, respecto a la casa marcada con el No. 10 de la calle Federico Velázquez, del sector Capotillo, para que. esta en su propio nombre gestione, administre y apodere a cualquier oficina de abogado para el desalojo de la referida vivienda; La señora Ramona Escolástico Romero realiza el procedimiento por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios un procedimiento en desahucio dando consigo la resolución No. 15-2012, de fecha 2 de marzo del 2012, la cual se autoriza a Ramona Escolástico a iniciar el procedimiento de desalojo, concediendo un plazo de 5 meses para iniciar el proceso de desalojo por ante los tribunales; La misma resultó apelada, siendo apoderada la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, la cual emitió la resolución

No. 28-2012, de fecha 20 de junio del 2012, donde se confirma en todas sus partes la resolución 15-2012 de fecha 2 de marzo del 2012,' dictada por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios; Respecto al primer argumento de que la parte a quién benefició la resolución del control de alquileres no es la persona que interpone la demanda en desalojo, ni mucho menos es la propietaria del inmueble en cuestión, la Corte ha comprobado del legajo de pruebas que componen el expediente que el señor José Manuel Félix Escolástico otorgó poder amplio y suficiente, a la señora Ramona Escolástico Romero, para que la misma administre su propiedad (como lo es arrendamiento del inmueble) y asimismo gestione y apodere a cualquier abogado a los fines de iniciar cualquier demanda en desalojo respecto al inmueble mencionado, ahora bien el hecho de que la resolución dictada por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios a favor de Ramona Escolástico y la demanda en desalojo interpuesta en primer grado por José Manuel Félix Escolástico, no la hace violatoria al debido proceso, toda vez que tal como habíamos expresado up supra el propietario José Manuel Félix Escolástico al designar a la señora Ramona Escolástico como su representante para llevar a cabo todas las actuaciones relativas al indicado inmueble daba consigo el consentimiento expreso de actuar en su propio nombre y visto de la demanda primigenia que el mismo se hace representar por dicha señora entendemos que la misma posee calidad para interponer la referida acción, motivos por los cuales procede el rechazo respecto a este argumento”.

El recurrente alega en su primer medio de casación que la alzada no examinó ninguna de las piezas que le fueron sometidas; que, además, la corte *a qua* incurrió en desnaturalización de los hechos y de las pruebas aportadas; que, asimismo, afirma que la sentencia impugnada contiene contradicciones, ya que en una parte habla de José Manuel Félix Escolástico, representado por Ramona Escolástico Romero, sin que en el acto de la demanda se hiciera constar poder para estos fines, y extrañamente en otra parte de la misma sentencia se titula a esta última como propietaria del inmueble perseguido del desalojo; que continua exponiendo que de manera extraña aparece esta señora firmando la declaración jurada de fecha 22 de febrero de 2011, en supuesta calidad de propietaria y a su vez solicitándola para ser ocupada de manera personal por esta, sin ostentar poder ni calidad de propietaria.

Contra dicho medio la parte recurrida sostiene que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados, pues de la lectura de la sentencia impugnada se verifica que fueron analizadas todas las piezas depositadas; que los argumentos presentados en el presente recurso de casación fueron los mismos que han sido contestados por el tribunal de primer grado y la alzada, y ha quedado demostrado que el recurrente es el propietario del inmueble alquilado y que Ramona Escolástico Romero actúa en su nombre, tal como se puede comprobar del poder depositado por ante esta Sala.

Contrario a lo expuesto por el recurrente, se verifica que la corte *a qua* numeró y ponderó todos los documentos depositados por las partes, de manera que estableció los hechos y aplicó el derecho en base a los mismos, en ocasión de los cuales expuso motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su dispositivo, sin incurrir en ningún vicio de desnaturalización de los hechos.

Por otro lado, ha sido jurisprudencia constante de esta Primera Sala que la apreciación que realizan los jueces de fondo de los medios probatorios pertenece al dominio de sus poderes soberanos, lo que escapa a la censura de la Corte de Casación, salvo que les otorguen un sentido y alcance errado, incurriendo en desnaturalización; que es un requisito indispensable para invocar el vicio de desnaturalización indicar exactamente cuál documento ha sido desnaturalizado, situación que no se verifica en el presente caso, pues el recurrente solo se refiere de manera general a las piezas, sin identificar cuál y en qué consistió la desnaturalización, por lo que no pone en condiciones a esta Sala para verificar dicho vicio.

Por otro lado, contrario a lo expuesto por el recurrente, se verifica que la alzada no incurrió en ninguna contradicción, pues con respecto al recurrido y su representante Ramona Escolástico Romero, estableció que el contrato de arrendamiento con el recurrente fue firmado por esta última en calidad de arrendadora, pero que el inmueble es propiedad del recurrido en virtud del Certificado de Título núm. 0100228641, y que éste último le dio poder de representación de fecha 9 de enero de 2003 para la administración de la propiedad (como lo es el arrendamiento del mismo) y que así mismo gestione

cualquier demanda en desalojo respecto al inmueble; que en ninguna parte de la decisión se establece que Ramona Escolástico Romero es la propietaria, sino que en los documentos donde ella aparece, es en virtud del poder de representación *ut supra* indicado; que por todo lo expuesto procede rechazar el medio de casación analizado.

En un primer aspecto de su segundo medio de casación el recurrente expone que la sentencia impugnada carece de la exposición de los hechos y del derecho, en franca violación del art. 141 del Código de Procedimiento Civil; que la alzada no ponderó los documentos, así como tampoco enunció las leyes sobre las cuales revocó la sentencia, en franca violación a los arts. 61, numeral 1, del Código de Procedimiento Civil y art. 1315 del Código Civil; que el supuesto poder de fecha 9 de enero de 2003 no aparece en ninguno de los actos procesales, así como tampoco el recurrente y su representante Ramona Escolástico Romero aparecen como dueños del inmueble en desalojo, como se comprueba en la certificación de fecha 25 de septiembre de 1996, lo que fue valorado de manera errada por la alzada.

Contra dicho medio el recurrido expone que la violación al art. 141 del Código de Procedimiento Civil no tiene asidero, pues en las páginas 3, 4 y 5 se encuentran bien definidos los puntos de hechos y de derecho, las pretensiones de las partes y las consideraciones de la alzada, así como la descripción sumaria del proceso y las pruebas aportadas; que durante el proceso fueron respetadas las garantías contenidas en los arts. 68 y 69 de la Constitución.

Del estudio de las motivaciones expuestas por la alzada en su decisión, transcritos en parte anterior de este fallo, se verifica que la corte a qua ponderó de manera correcta los hechos sometidos y los alegatos de las partes, en ocasión de los cuales expuso motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su dispositivo, en aplicación de lo establecido en el art. 141 del Código de Procedimiento Civil, el cual exige para la redacción de las sentencias la observación de determinadas menciones consideradas sustanciales, esto es, los fundamentos de hecho y de derecho que le sirvan de sustentación, así como las circunstancias que han dado origen al proceso.

Por otro lado, y contrario a lo expuesto por el recurrente, el poder de representación sí fue depositado ante el tribunal de alzada, del cual se hace mención de manera categórica para fijar sus hechos y rechazar los alegatos presentados por el entonces y actual recurrente, sobre la base de que Ramona Escolástico Romero actúa en representación del recurrido como propietario del inmueble arrendado, cuya propiedad también fue verificada en virtud del Certificado de Título expedido por la autoridad competente, siendo dicha prueba la idónea para acreditar sus derechos registrados sobre la propiedad, sin que ninguna otra prueba demostrara lo contrario; que la alzada, luego de ponderar todas las pruebas, pudo determinar que el inmueble arrendado pertenece al accionante primario, y que procedía la rescisión del contrato; que por todo lo expuesto procede rechazar el medio analizado.

En otro aspecto de su segundo medio la parte recurrente expone que la alzada al fallar como lo hizo incurrió en violación a los derechos fundamentales, a la tutela judicial efectiva y el debido proceso, al considerar a la recurrente como usurpadora de funciones y abrogarse calidad y derecho que supuestamente no tiene en materia de cobro de pesos, en virtud de lo establecido en los arts. 68 y 69 de la Constitución.

Para que un medio de casación sea acogido, entre otros presupuestos es necesario que sea efectivo, es decir, que el vicio que se denuncia influya sobre la disposición atacada por el recurso; que, por ejemplo, se hace inoperante el medio de casación cuando el vicio que denuncia es extraño a la decisión atacada, o es extraño a las partes en la instancia en casación; que, así, cuando el medio de casación planteado en el memorial se dirige contra una cuestión que no guarda relación con la sentencia atacada resulta inoperante, por lo que carece de pertinencia y debe ser desestimado, ya que las violaciones a la ley que puedan dar lugar a casación deben encontrarse en la sentencia contra la cual se dirige el recurso.

Del examen del referido alegato se advierte que los agravios denunciados no guardan ninguna relación con la decisión impugnada, sino más bien que hace referencia a una demanda en cobro de pesos, la cual

no es objeto del presente proceso, por el mismo tratarse sobre una resiliación de contrato de arrendamiento; que, en tales circunstancias, este aspecto del medio de casación deviene en inoperante, puesto que el mismo no guarda ninguna relación con lo juzgado por la corte *a qua* y que conduzca a la casación de la sentencia impugnada, por tal razón el punto examinado es inadmisibile.

Al tenor del art. 65 de la ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación del arts. 68 y 69 Constitución de la República; arts. 61 y 141 Código de Procedimiento Civil; art. 1315 Código Civil; arts. 5 y 65 Ley 3726 de 1953.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Manuel de Jesús Herrera Medina, contra la sentencia núm. 1303-2016-SSEN-00434, de fecha 29 de agosto de 2016, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Manuel de Jesús Herrera Medina al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Ramon Ant. Rosario Núñez y César Antonio Guzmán Valoy, 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.

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