

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 298

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 14 de diciembre de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Maireni Tejeda Rodríguez.

Abogado: Lic. Elvyn Luis Valdez Tatis.

Recurridos: Gilberto Antonio Weber Solano y compartes.

Abogado: Lic. Fidas Castillo Astacio.

Jueza ponente: Mag. Pilar Jimenez 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, juez presidente, Justiniano Montero Montero y Vanessa Acosta Peralta, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Maireni Tejeda Rodríguez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0544295-8, domiciliada en esta ciudad, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Elvyn Luis Valdez Tatis, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0366518-8, con estudio profesional abierto en la avenida Máximo Gómez esquina José Contreras, núm. 341, suite 401, sector Gazcue, de esta ciudad.

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrida Gilberto Antonio Weber Solano, Ariel Gilberto Weber Solano, Ilonka Maria Weber Solano y Crismeli María Solano Weber, en calidad de sucesores de María Solano Vda Weber, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0085207-8, 001-0085797-8, 001-0089385-8 y 001-0084585-8, respectivamente, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Fidas Castillo Astacio, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0241681-5, con estudio profesional abierto en la avenida Sarasota, núm. 121, edificio Adelle II, apartamento H-1, sector Bella Vista, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2018-SS-01037, dictada el 14 de diciembre de 2018, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

“Primero: Acoge el recurso de apelación que nos ocupa, revoca la sentencia apelada, avoca el conocimiento de la demanda primigenia en resiliación de contrato y desalojo, interpuesta por Gilberto Antonio Weber Solano, Ariel Gilberto Weber Solano, Ilonka Maria Weber Solano y Crismeli María Solano Weber, en calidad de continuadores jurídicos de la finada María Solano Vda. Weber, en contra de Maireni Tejeda Rodríguez, mediante acto 659/17 de fecha 30/09/2017, diligenciado por el ministerial Ramón Pérez Ramírez, ordinario de la Corte de Apelación de la Cámara Penal del Distrito Nacional, en consecuencia, acoge en parte la misma y: A) Ordena la resiliación del contrato de inquilinato de fecha 24 de abril de 2014, suscrito entre la señora María Solano Werber (propietaria) y el señor Maireni Tejeda Rodríguez (inquilina): B) Ordena el desalojo

inmediato del señor Maireni Tejada Rodríguez, o de cualquier otra persona que en calidad de intruso este ocupando "el apartamento ubicado en la calle diagonal B, No. 1 IB, apartamento No. 6-B del edificio Las Marías, Urbanización Real de esta ciudad"; C) Ordena al Ministerio Público otorgar el auxilio a la fuerza pública para realizar el desalojo del inmueble antes indicado, una vez esta sentencia adquiere la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada. Segundo: Condena a la parte recurrida. Maireni Tejada Rodríguez, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del abogado de su contraparte, Lic. Fideas Castillo Astacio, quien afirma estarlas avanzando en su mayor parte”.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de fecha 14 de febrero de 2019, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de fecha 9 de abril de 2019, 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 noviembre de 2019, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

B) Esta sala, en fecha 15 de enero del 2021, 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 las partes instanciadas, quedando el asunto en estado de fallo.

C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 7 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 PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

25) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Maireni Tejada Rodríguez y como parte recurrida Gilberto Antonio Weber Solano, Ariel Gilberto Weber Solano, Ilonka Maria Weber Solano y Crismeli María Solano Weber, en calidad de sucesores de María Solano Vda. Weber; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente: **a)** en fecha 24 de abril de 2014, María Solano Vda. Weber (propietaria) y Maireni Tejada Rodríguez (inquilina), suscribieron un contrato de alquiler del apartamento ubicado en la calle Diagonal B, núm. 11-B, edificio Las Marias, 3er nivel, Urbanización Real, de esta ciudad; **b)** ante el fallecimiento de la propietaria, los actuales recurridos, en calidad de sucesores, interpusieron una demanda en rescisión de contrato de alquiler y desalojo por la llegada al término del indicado contrato, contra la actual recurrente, la cual fue rechazada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante la sentencia núm. 038-2018-SS-00084 de fecha 28 de febrero de 2018; **c)** la referida decisión fue apelada por los demandantes primigenios, decidiendo la corte de apelación revocar la sentencia de primer grado, resiliar el contrato y ordenar el desalojo mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

26) La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que se transcribe a continuación:

“(…) en el caso ocurrente, la parte recurrente ha notificado el desahucio a su inquilino mediante el acto de la demanda. Aunque el plazo que debía observar la parte demandante para iniciar el procedimiento en desalojo no fue concedido al momento de la demanda, en tanto no existe constancia de la notificación del desahucio, lo cierto es que al momento de la sentencia de primer grado dicho plazo estaba ventajosamente vencido en tanto había transcurrido 5 meses, por lo que ha sido subsanada una posible inadmisión de la misma, pues en virtud de las disposiciones del artículo 43 de la Ley No. 834 del 15 de Julio del año 1978, la irregularidad no será pronunciada si su causa ha desaparecido en el momento en que el Juez estatuye, por lo que procede ordenar la resiliación del contrato de alquiler y el consecuente desalojo del inquilino y de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble a cualquier título (…)”.

27) La parte recurrente, en sustento de su recurso, invoca los siguientes medios de casación: **primero:** falsa y errónea aplicación de la norma jurídica, desnaturalización de los hechos y el derecho; **segundo:** insuficiencia de motivos y falta de estatuir; **tercero:** falta de base legal.

28) En el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su examen por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* no se percató de que nunca fue notificada la rescisión del contrato de alquiler, aparte de que no se evidencia perjuicio alguno ni turbación manifiestamente ilícita que justifique la decisión tomada, en razón de que los actuales recurridos en su calidad de continuadores jurídicos de la propietaria podrán seguir cobrando los valores del contrato de alquiler; que la jurisdicción de alzada revocó la sentencia de primer grado sin establecer las pruebas y motivos que fundamentan su fallo, lo cual manifiesta falta de base legal de la decisión impugnada.

29) La parte recurrida defiende el fallo impugnado alegando, en esencia, que las pretensiones de la actual recurrente carecen de fundamento en razón de que el fallo impugnado se basta a sí mismo; que la inquilina interpuso el presente recurso de casación con la finalidad de dilatar la ejecución de la sentencia recurrida y prolongar su permanencia en el inmueble.

30) De la revisión del fallo impugnado se advierte que el caso presente trata de una demanda sustentada en una rescisión de contrato alquiler y desalojo por la llegada al término, acción para la cual no es necesario evaluar la existencia de un perjuicio o una turbación manifiestamente ilícita, sino que el tribunal debe abstenerse a verificar que se haya cumplido con los requerimientos legales que exigen los artículos 1736 y 1737 del Código Civil, según sea el caso.

31) Que según el artículo 1738 del Código Civil, si al concluir el período pactado en un contrato de inquilinato por escrito y por determinado tiempo, el inquilino se queda en el inmueble alquilado y el arrendador lo deja en posesión, se realiza un nuevo contrato, pero de naturaleza verbal, cuyos efectos se regulan por el artículo 1736 del mismo código, el cual dispone que el propietario que pretenda desahuciar a su inquilino debe de notificarle el desalojo con 90 días de antelación cuando se trate de inmuebles no comerciales.

32) Que ha sido juzgado por esta Corte de Casación que es admisible la demanda en desalojo intentada antes del vencimiento de la suma de los plazos establecidos por el artículo 1736 <<https://app.vlex.com/vid/727220025/node/1736>> del Código Civil <<https://app.vlex.com/vid/727220025>>, toda vez que aun cuando la demanda inicial se incoara

antes del vencimiento de los plazos, tal irregularidad puede quedar cubierta si al momento del juez fallar el litigio, la causa que da origen a la inadmisión había cesado; criterio que se sustenta en las disposiciones del artículo 48 de la Ley núm. 834-78, según el cual: “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”.

33) En el caso, aun cuando -tal y como es alegado- la alzada constató que no fue realizada la notificación exigida por el artículo 1736 del Código, esta sí pudo verificar que desde la fecha de la interposición de la demanda primigenia hasta la fecha de la decisión de primer grado habían transcurrido 5 meses, lo cual deja en evidencia que el plazo de los 90 días que dispone el artículo indicado estaba ventajosamente vencido, lo que valoró conforme al criterio sostenido por esta Corte de Casación y sin incurrir en los vicios imputados.

34) En lo concerniente a que la sentencia impugnada incurre en el vicio de falta de motivación y falta de base legal, es preciso indicar que conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia; en ese orden de ideas, esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada no está afectada de un déficit motivacional, al contrario, esta contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente que justifica satisfactoriamente la decisión adoptada, lo cual le ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación del derecho.

35) Finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada, ponen de relieve que la corte *a qua* realizó una correcta apreciación de los hechos y una adecuada aplicación de la ley y el derecho, razón por la cual procede desestimar el medio examinado, en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

36) 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, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; artículos 1736 y 1738 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Maireni Tejeda Rodríguez, contra sentencia civil núm. 026-03-2018-SEEN-01037, dictada el 14 de diciembre de 2018, por la

Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Maireni Tejeda Rodríguez, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Lcdo. Fidas Castillo Astacio, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Vanessa Acosta Peralta.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran firmándola, en la fecha al inicio indicada.

www.poderjudici