

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 13

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santiago, del 21 de julio de 2015.

Materia: Civil.

Recurrente: Julia Mercedes González Mora.

Abogados: Licdos. Rafael Francisco Andeliz Andeliz y Carlos Eriberto Ureña Rodríguez.

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 **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 Julia Mercedes González Mora, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 034-0015740-4, domiciliada y residente en la calle Máximo Cabral núm. 29, Mao, provincia Valverde, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados Rafael Francisco Andeliz Andeliz y Carlos Eriberto Ureña Rodríguez, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral números 034-0016054-9 y 034-0017294-0, con estudio profesional abierto en la calle Duarte núm. 16, esquina San Antonio, *suite* 1A, segundo nivel, Mao, provincia Valverde y domicilio *ad hoc* en la avenida Independencia núm. 355, residencial Omar, local núm. 2, primera planta, sector Gascue, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Diana Madera Rodríguez Vda. Martínez.

Contra la sentencia civil núm. 00298/2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, en fecha 21 de julio de 2015, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora, JULIA MERCEDES GONZÁLEZ MORA, contra la sentencia civil No. 00673/2013, dictada en fecha catorce (14) de agosto del dos mil trece (2013), por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valverde, en provecho de la señora, DIANA MADERA GONZÁLEZ, por circunscribirse a las formalidades y plazos procesales vigentes. SEGUNDO: RECHAZA el medio de inadmisión que de la acción plantea, la recurrente, señora JULIA MERCEDES GONZÁLEZ MORA, por improcedente e infundada y en cuanto al fondo, RECHAZA el recurso de apelación por improcedente e infundado y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes, la sentencia recurrida. TERCERO: CONDENA a la señora, JULIA MERCEDES GONZÁLEZ MORA, al pago de las costas y ordena su distracción a favor del DR. FAUSTO JOSÉ MADERA y LIC. RAFAEL JEREZ B., abogados que así solicitan y afirman avanzarlas en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 5 de enero de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) la resolución núm. 1893-2017, de fecha 26 de abril de 2017, donde declara el defecto a la parte recurrida, Diana Madera Rodríguez Vda. Martínez; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 18 de julio de 2017, donde expresa deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta sala en fecha 27 de noviembre 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.

(C) La magistrada Vanessa Acosta Peralta no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación y fallo del expediente de que se trata.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

(70) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Julia Mercedes González Mora y como parte recurrida Diana Madera Rodríguez Vda. Martínez. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** la hoy recurrida demandó en rescisión de contrato de alquiler, desahucio y desalojo a la actual recurrente, la Cámara Civil, Comercial y Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Valverde mediante sentencia civil núm. 00673/2013, de fecha 14 de agosto de 2013 rechazó el medio de inadmisión y acogió de manera parcial dicha demanda; **b)** que el indicado fallo fue recurrido en apelación por la hoy recurrente, la corte *a qua* dictó la sentencia núm. 00298/2015, de fecha 21 de julio de 2015, mediante la cual rechazó el recurso que estaba apoderada y confirmó la sentencia apelada, decisión que es objeto del presente recurso de casación.

(71) En su memorial de casación la parte recurrente invoca el siguiente medio: **único:** desnaturalización e inobservancia de las pruebas y violación de los artículos 1354, 1356 y 1736 del Código Civil dominicano.

(72) En el desarrollo de su único medio de casación la parte recurrente aduce, en síntesis, lo siguiente: a) que la corte *a qua* no valoró las declaraciones de los informativos testimoniales de los señores Marcos Antonio Peralta Sime y Eusebio Teófilo Núñez Franco y las fotografías depositadas, mediante las cuales se probaba que el lugar alquilado la hoy recurrente siempre lo dedicaba a actividades comerciales; b) que la alzada incurrió en los vicios denunciados desnaturalizando las pruebas escritas, ya que para rechazar el medio de inadmisión consideró erradamente que la recurrente confesó que se trataba de alquiler de una vivienda *“porque los recibos expedidos por el Banco Agrícola de la República Dominicana, por concepto de los depósitos hechos por ella en dicha institución, a favor de la señora DIANA MADERA GONZÁLEZ, expresaban que el concepto, es el pago depósito alquiler de la vivienda ubicada, en Máximo Cabral No. 29 de la ciudad de Mao”*, interpretación que contraviene la realidad de los hechos y los artículos 1354 y 1356 del Código Civil, ya que el aspecto medular de la controversia radicaba en si se trataba o no de un establecimiento comercial el inmueble alquilado.

(73) La parte recurrida no constituyó abogado ni notificó su memorial de defensa, por lo que esta Suprema Corte de Justicia mediante resolución núm. 1893-2017, de fecha 26 de abril de

2017, procedió a declarar su defecto. En tal sentido, no hay memorial de defensa que deba ser ponderado.

(74) La sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

....Que tal como lo establece y retiene el juez a quo, y como ocurre ahora en apelación, en el expediente, están depositados a instancia y diligencia de la recurrente, señora, JULIA MERCEDES GONZALEZ MORA, los recibos que se describen anteriormente, expedidos a su favor, por el Banco Agrícola de la República Dominicana por concepto de los depósitos hecho por ella en dicha institución, a favor de la señora, DIANA MADERA GONZALEZ, que abarcan desde los meses de Noviembre y Diciembre del 2009, hasta los meses desde Enero del 2010, hasta Octubre del 2010, diez (10) recibos total, y en cada uno de ellos se lee textualmente, "Detalle del concepto, pago depósito alquiler de la vivienda ubicada, en Máximo Cabral No. 29"; que es la misma demandada y recurrida quien lo reconoce así, que el inmueble del cual ella es arrendataria, el objeto del contrato, siendo un contrato verbal, es dedicar el inmueble arrendado a vivienda y no a explotar un comercio o negocio, tal como ella lo reclama, sostiene y reivindica, de donde resulte que al reconocerlo expresamente así, está confesando y aceptando hechos que le son oponibles, y lo hace, de manera voluntaria y sin coacción, lo que constituye una confesión, en los términos de los artículos 1354 y 1356 del Código Civil. Que la confesión válidamente realizada y admitida, dispensa a la parte a quien favorece, de aportar la prueba contraria y así resulta que el contrato de alquiler y el arrendamiento en la especie y en el mismo, tienen por objeto que el inmueble arrendado su destino es para vivienda y no para fines de comerciales y por tanto estamos frente a un contrato civil de arrendamiento, cuyo objeto es un inmueble alquilado para ser destinado a vivienda y no frente a un arrendamiento y contrato comercial, que por tanto el plazo previo al desahucio que se aplica, por disposición del artículo 1736 del Código Civil, es el plazo de noventa (90) días y no de ciento ochenta (180) días, como pretende la demandada y recurrente. Que el acto de denuncia y otorgamiento de plazo, previo a la demanda en rescisión del contrato, de desahucio y desalojo, notificado por la señora, DIANA MADERA GONZALEZ, a la señora, JULIA MERCEDES GONZALEZ MORA, es de fecha 17 de Diciembre del 2009 y el acto de la demanda a los fines indicados, es de fecha 4 de Mayo del 2010, (...) por lo que el plazo de noventa (90) días, se inicia el día 18 de Diciembre del 2009, para vencer, el día 18 de Marzo del 2010, que intentada la demanda por acto de fecha 4 de Mayo del 2010, la recurrida y arrendadora le otorgó a la arrendataria, un plazo mucho mayor en duración que el establecido a su favor por el artículo 1736 del Código Civil. (...) Que este tribunal establece en cuanto al fondo y de los documentos depositados en el expediente que la señora, DIANA MADERA GONZALEZ, invoca como causa de rescisión de alquiler y desahucio, contra la señora, JULIA MERCEDES GONZALEZ MORA, en primer lugar su voluntad de ponerle fin al contrato al respecto y no se ha demostrado, que lo haya hecho de forma abusiva y además de que la señora, JULIA MERCEDES GONZALEZ MORA, la inquilina, ha dado al inmueble arrendado, un fin distinto para el cual fue alquilado, que en efecto resulta que la casa No. 29, de la Calle Máximo Cabral de Mao, Valverde, le fue arrendada a la señora, JULIA MERCEDES GONZALEZ MORA, para destinarla a la vivienda y ella la destinó para establecer y explotar en ella un comercio o negocio. Que el cambio del objeto del contrato de arrendamiento, dando un destino diferente para el cual le fue alquilado, a la señora, JULIA MERCEDES GONZALEZ MORA, por la señora, DIANA MADERA GONZALEZ, resulta de la misma confesión y aceptación de la señora, JULIA MERCEDES GONZALEZ

MORA, de que esos hechos, así como de los recibos que le expidió el Banco Agrícola de la República Dominicana, por concepto de depósito del pago de precio de alquiler hecho por ella a favor de la señora DIANA MADERA GONZALEZ, resulta que el referido alquiler es para vivienda y de los alegatos y medios por ella invocados, reconoce y admite que el inmueble alquilado, ella lo está explotando un negocio o comercio, hasta el punto de que fundada en el carácter comercial del arrendamiento a su favor, plantea el medio de inadmisión que invoca contra la demanda, por aplicación del artículo 1736 del Código Civil.

(75) Ha sido juzgado por esta Corte de Casación que la falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de piezas relevantes para la suerte del litigio, habida cuenta de que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos que puedan ejercer influencia en el desenlace de la controversia. Del estudio del fallo impugnado se verifica que el tribunal de apelación valoró debidamente aquellos documentos que consideró relevantes para la solución del litigio, razón por la cual resulta infundado el aspecto relativo a la falta de ponderación de informativo testimonial y fotografías y por tanto se desestima.

(76) Es criterio de esta Primera Sala que la desnaturalización de hechos y documentos se configura cuando a estos no se les ha otorgado su verdadero sentido y alcance o se les ha atribuido consecuencias jurídicas erróneas.

(77) De la revisión de la sentencia cuestionada se comprueba que si bien la alzada indicó de manera errónea que al depositar en el expediente la hoy recurrente los recibos de pago hechos ante el Banco Agrícola en los que se indica que el concepto era el pago de alquiler de la vivienda, esto constituía una confesión según lo establecido en los artículos 1354 y 1356 del Código Civil, esto no da lugar a la nulidad del fallo impugnado, ya que la corte *a qua* para rechazar el medio de inadmisión estableció que en el contrato verbal se indicaba que el inmueble alquilado era para uso de vivienda y no comercial, por lo que le aplicaba el plazo del artículo 1736 del indicado código de 90 días, constatando la corte *a qua* que le fue otorgado a la recurrente un término mayor al señalado precedentemente, antes de iniciar la demanda primigenia la hoy recurrida.

(78) El estudio del fallo impugnado pone de manifiesto que para decidir el fondo del asunto en cuestión la corte *a qua* valoró las pretensiones de la demandante original, la que fundamentaba su demanda en ponerle fin al contrato suscrito entre las partes en virtud del término y que la inquilina destinó el inmueble alquilado a un uso distinto para el cual fue otorgado, que era para vivienda familiar, no así para negocio, según los elementos probatorios que le fueron presentados, así como de los propios alegatos presentados por la hoy recurrente que indicaba que destinaba el inmueble para un establecimiento comercial.

(79) Del análisis de la decisión impugnada se comprueba que contrario a lo alegado por la parte recurrente, la corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho, valorando adecuadamente las pruebas aportadas al proceso, resolviendo el litigio conforme a las reglas de derecho que le son aplicables sin desnaturalizar los hechos de la causa ni los documentos, por lo que el medio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

(80) Finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada ponen de manifiesto que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino que, dicha alzada

realizó una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

(81) 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, pero sin distracción debido al defecto pronunciado de la parte recurrida, conforme orienta el artículo 133 del Código de Procedimiento Civil, el cual es aplicable en casación.

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, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 15 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 11 de febrero de 2009; 1354, 1356 y 1736 y siguientes del Código Civil; 133 y 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Julia Mercedes González Mora, contra la sentencia civil núm. 00298/2015, de fecha 21 de julio de 2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Julia Mercedes González Mora, al pago de las costas del procedimiento, pero sin distracción, por los motivos antes expuestos.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, **CERTIFICO**, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.

www.poderjudici