

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 21

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 20 de diciembre de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Victoria Columna Miliano.

Abogados: Licdos. Franquelin de los Remedios Abreu Comas y Mardonio de León.

Recurridos: Daniel Valerio y Magalys Altagracia Pérez González.

Abogado: Lic. José Luis Márquez Lorenzo.

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, 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 Victoria Columna Miliano, dominicana, mayor de edad, soltera, empleada pública, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0481251-6, domiciliada y residente en la calle Altagracia, casa núm. 73, sector Los Mina, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Franquelin de los Remedios Abreu Comas y Mardonio de León, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0724627-4 y 001-1045372-7, con estudio profesional abierto en común en la avenida Nicolás de Ovando casa núm. 102, ensanche Luperón, Distrito Nacional.

En el presente proceso figura como parte recurrida Daniel Valerio y Magalys Altagracia Pérez González, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electorales núms. 001-1401812-0 y 001-1177910-1, representados en justicia por Griselda Anyelina Roque Javier, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0042390-6, domiciliada y residente en la calle Las Flores núm. 08, El Bonito, San Isidro, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. José Luis Márquez Lorenzo, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0025987-6, con estudio profesional abierto en la calle Josefa Brea núm. 232, suite núm. 2D, ensanche Luperón, Distrito Nacional.

Contra la sentencia núm. 545-2017-SSEN-00513, dictada en fecha 20 de diciembre de 2017, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: EXCLUYE a la señora FRANCISCA DOLORES PÉREZ DE ROSARIO, del Recurso de Apelación interpuesto mediante el Acto No. 742/2017, de fecha 05 del mes de junio del año 2017, instrumentado por el ministerial Julio Alberto Montes de Oca, Alguacil Ordinario de la Corte de Apelación del Distrito Judicial de Santo Domingo, por los motivos expuestos. **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, RECHAZA el Recurso de Apelación incoado por la señora VICTORIA COLUMNA MILIANO en

*contra de la Sentencia Civil No. 549-2017-SSENT- 00312, de fecha 17 de marzo del año 2017, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, y en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia impugnada, por los motivos suplidos por esta Alzada. **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente, señoras FRANCISCA DOLORES PÉREZ DE ROSARIO y VICTORIA COLUMNA MILIANO, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del LIC. JOSÉ LUIS MÁRQUEZ, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 9 de febrero de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 28 de febrero de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora adjunta, Casilda Báez Acosta, de 14 de junio de 2018, 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 31 de enero de 2020 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto; a la indicada audiencia ambas partes comparecieron.

(C) La magistrada Vanessa Acosta Peralta no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte Victoria Columna Miliano, y, como parte recurrida Daniel Valerio y Magalys Altagracia Pérez González, verificándose del estudio de la sentencia impugnada y los documentos que refiere, lo siguiente: **a)** en fecha 21 de marzo de 2015 Daniel Valerio y Magalys Altagracia Pérez González interpusieron una demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo contra Victoria Columna Miliano, la cual fue acogida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, según decisión núm. 549-2017-SSENT-00312, de fecha 17 de marzo de 2017; **b)** contra dicho fallo fue interpuesto un recurso de apelación, decidiendo la alzada excluir a la coapelante Francisca Dolores Pérez del Rosario y rechazar el recurso planteado por Victoria Columna Miliano, según sentencia núm. 545-2017-SSEN-00513, ahora impugnada en casación.

2) La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **primero:** falta de base legal; **segundo:** errónea apreciación de los documentos; **tercero:** errónea aplicación de la ley que rige el inquilinato.

3) En un aspecto del primer y segundo medios de casación, analizados en conjunto por su similitud, la parte recurrente sostiene que la sentencia impugnada debe ser casada por los motivos siguientes: a) los juzgadores tomaron en cuenta un contrato de alquiler verbal que hicieron por su propia cuenta los demandantes originales, cuando en realidad existía un

contrato por escrito con Francisca Dolores Pérez de Rosario y Daniel Rodríguez, al cual debía otorgarse credibilidad debido a que la prueba escrita prima por encima de la prueba verbal; b) la alzada hizo una errónea aplicación del derecho pues fueron depositados los documentos sobre la propiedad del inmueble y el contrato de alquiler, el cual está apoyado en pruebas fehacientes, que no fueron examinadas por la alzada, tales como la declaración jurada de mejora, el cintillo catastral, la certificación expedida por la Dirección General de Catastro Nacional en que se hace constar que la persona que le alquiló la casa, la había declarado de su propiedad desde el año 2009, el cual no ha sido impugnado; y además constan los recibos de pago de alquiler a dicha propietaria.

4) En su defensa sostiene la parte recurrida que el recurso debe ser rechazado ya que quedó demostrado ante los tribunales de fondo que son los propietarios del inmueble que ocupa la recurrente como inquilina, el cual fue adquirido mediante contrato de venta, quedando invalidadas todas las pruebas que aduce que no fueron examinadas respecto a la supuesta titularidad de Francisca Dolores Pérez de Rosario.

5) El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la alzada ordenó la exclusión -a pedimento de la parte recurrida- de la coapelante Francisca Dolores Pérez de Rosario debido a que esta no fue parte en el proceso ante el juez de primer grado. En cuando al recurso de apelación presentado por Victoria Columna Miliano, la corte *a qua* lo rechazó y confirmó la sentencia apelada que ordenó su desalojo del inmueble que ocupaba en calidad de inquilina.

6) La jurisdicción de fondo forjó su criterio al considerar que en el expediente estaban aportados documentos en los cuales figuraban como propietarios, de forma indistinta, del inmueble ubicado en la calle Altagracia núm. 73-A, sector San Lorenzo de Los Mina, del municipio Santo Domingo Este, tanto Francisca Dolores Pérez de Rosario, como los señores Daniel Valerio y Magalys Altagracia Pérez González; que el indicado inmueble figuraba alquilado por parte de Francisca Dolores Pérez de Rosario, sin embargo, como esta fue excluida del proceso, la alzada entendió que se encontraba en la imposibilidad de ponderar su aducida calidad de propietaria del inmueble objeto de esta litis, por lo que se limitó a ponderar los méritos del recurso respecto a la procedencia de la demanda en contra de Victoria Columna Miliano.

7) En ese orden, la corte *a qua* indicó haber comprobado el derecho de propiedad de los recurridos sobre el inmueble ya descrito, el cual fue adquirido en fecha 7 de diciembre de 2010 de manos de Marianella Pérez González. Constataron además los juzgadores de fondo que mediante resolución núm. 79-2014, de fecha 30 de julio de 2014, el Control de Alquileres de Casas y Desahucios autorizó a los recurridos, como propietarios, a iniciar el proceso de desalojo contra la inquilina, no siendo dicha resolución objeto de apelación. De ahí que al comprobarse la propiedad que tienen los recurridos del inmueble y la autorización para desalojar, era procedente rechazar, a su juicio, la vía recursiva examinada.

8) Es preciso indicar además que, según se desprende de la página 12 del fallo impugnado, las apelantes fundamentaban su recurso en los siguientes argumentos: "a) *Ni la señora Victoria Columna Miliano, ni la señora Francisca Dolores Pérez De Rosario, han contraído obligaciones contractuales, ni de ninguna especie con la parte recurrida, pues, la señora Victoria Columna Miliano, y su esposo Daniel Rodríguez, reconocen como única propietaria del inmueble en cuestión a la señora Francisca Dolores Pérez De Rosario, con quienes firmaron un contrato de alquiler; b) Que los documentos aportados al tribunal de primer grado para sustentar la*

demanda en Resciliación de Contrato y Desalojo carecen de legitimidad y nunca fueron refutados por la parte demandada, ostentando una calidad de propietarios del inmueble (...).

9) A la jurisdicción de segundo grado le fueron aportadas, conforme las indica en la decisión, entre otras, las siguientes pruebas: *i)* el contrato de alquiler (escrito), de fecha 1 de julio de 2009, entre Francisca Dolores Pérez González (en calidad de propietaria) y Daniel Rodríguez y Victoria Columna Miliano (en calidad de inquilinos), legalizadas las firmas por el Dr. José Miguel Fernández F., notario público, *ii)* la solicitud de venta directa con financiamiento, hecha por Francisca Dolores Pérez González, en fecha 15 de septiembre de 2009, a la Dirección General de Bienes Nacionales, respecto al indicado inmueble, *iii)* el contrato verbal de alquiler de fecha 6 de abril de 2013, emitido por el Banco Agrícola, en que consta que Daniel Valerio y Magalys Altagracia Pérez González, como propietarios del inmueble descrito, lo alquilaron a Victoria Columna Miliano; *iv)* la certificación núm. 84-17, de fecha 26 de julio de 2017, mediante el cual el Ministerio de Hacienda de la Dirección General de Catastro Nacional hace constar que en sus archivos existe la descripción catastral núm. 254349-A, a nombre de Francisca Dolores Pérez González, que describe una casa (...) ubicada en la calle Altagracia núm. 73-A, sector San Lorenzo de Los Mina.

10) Lo expuesto precedentemente pone de manifiesto que la parte demandante en desalojo, hoy recurridos, aportaron en apoyo de su pretensión, el acto de compraventa que acreditaba su derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la demanda, el contrato verbal de alquiler y la resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios que los autorizaba a desalojar a la inquilina del inmueble; de su parte, la inquilina negaba el contrato verbal que sustentaba la demanda en su contra, bajo el argumento de que ella, de quien recibió el inmueble en alquiler, fue de manos de Francisca Dolores Pérez De Rosario, a quien reconoce como única propietaria del inmueble, y para lo cual aportó el contrato escrito y los documentos referentes a la titularidad del inmueble de su arrendadora.

11) En tales atenciones, a juicio de esta Corte de Casación, el hecho de que fuera excluida Francisca Dolores Pérez de Rosario del recurso de apelación en modo alguno significaba que la corte *a qua* no estuviera en el deber de referirse en cuanto a lo que invocaba la inquilina y en consecuencia, examinar las pruebas que a tales propósitos fueron aportadas, ya que, según ha quedado en evidencia, el apoderamiento de la corte no fue únicamente por parte de Francisca Dolores Pérez de Rosario sobre su presunto derecho de propiedad sino que también involucraba a la hoy recurrente, que en calidad de inquilina, como se dijo, negaba la existencia de una relación con los demandantes y expresaba que a quien alquiló fue a otra persona, aportando su contrato de alquiler escrito.

12) Si bien los jueces de fondo no tienen que dar motivos particulares acerca de todos los documentos que les han sido sometidos, sino que basta que lo hagan respecto de aquellos que sean decisivos como elementos de convicción, en la especie, al haber aportado la actual recurrente las pruebas indicadas precedentemente, no podía la alzada, como erróneamente hizo, limitarse a valorar la procedencia de la demanda original, otorgando validez y eficacia jurídica al contrato de alquiler verbal que le estaba siendo opuesto a la actual recurrente, sin emitir consideración alguna sobre los argumentos y pruebas que sustentaban su recurso en torno al cuestionamiento del contrato verbal. Al fallar en la forma que lo hizo, el tribunal de alzada se ha apartado del ámbito de la legalidad, lo cual justifica la casación de la decisión, sin necesidad de hacer mérito sobre los demás agravios invocados en el presente recurso.

13) El artículo 20 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación dispone que la Suprema Corte de Justicia, siempre que casar un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría que aquél de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

14) Cuando la sentencia impugnada es casada por violación a las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces de fondo, procede compensar las costas en ocasión del presente recurso, de conformidad con el artículo 65 numeral 3) de la Ley núm. 3726 de 1953, sobre Procedimiento de 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 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 1315 y 1714 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil,

FALLA

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 545-2017-SSEN-00513, dictada en fecha 20 de diciembre de 2017, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

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

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, leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici