

SENTENCIA DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2010, NÚM. 14

Sentencia impugnada: Corte de Apelación de San Cristóbal, del 5 de junio de 1991.
Materia: Civil.
Recurrente: Rosa Uribe del Rosario.
Abogado: Lic. Héctor Rubén Uribe Guerrero.
Recurrida: Carmen Dinorah Puello Pérez.
Abogado: Dr. Freddy Zabalón Díaz Peña.

SALA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 3 de noviembre de 2010.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Rosa Uribe del Rosario, dominicana, mayor de edad, domiciliada y residente en la calle General Leger, esquina Modesto Díaz de la ciudad de San Cristóbal, contra la sentencia dictada en atribuciones civiles por la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, el 5 de junio de 1991, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina: “Dejar a la soberana apreciación de la Suprema Corte de Justicia, la solución del asunto de que se trata”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 1 de agosto de 1991, suscrito por el Lic. Héctor Rubén Uribe Guerrero, abogado de la recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 6 de agosto de 1991, suscrito por el Dr. Freddy Zabalón Díaz Peña, abogado de la recurrida Carmen Dinorah Puello Pérez;

Visto la Constitución de la República Dominicana, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales el país es signatario, la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 4 de octubre de 2010, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama al magistrado José E. Hernández Machado, juez de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 6 de octubre de 1999, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Margarita A. Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y Julio Genaro Campillo Pérez, asistidos de la Secretaria de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) en ocasión de una demanda civil en referimiento en expulsión de lugares o desalojo incoada por Dinorah Puello Pérez contra Rosa Uribe Rosario, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, dictó una sentencia que en su dispositivo expresa: “**Primero:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma y el fondo la presente demanda en referimiento en lanzamientos de lugares o desalojos incoada por los señores Carmen Dinorah Puello Pérez, contra la señora Rosa Uribe Rosario, por haber sido hecho de acuerdo a la ley y ser justa y reposar en pruebas legales; **Segundo:** Se ordena a la señora Rosa Uribe del Rosario, y cualquier otra persona que se encuentre ocupando la casa o vivienda comprendida en las intersecciones de las calles General Leger esq. Modesto Díaz de esta ciudad de San Cristóbal, desalojarla inmediatamente, por estarla ocupando ilícitamente; **Tercero:** Se ordena la ejecución provisional y sin prestación de fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma; **Cuarto:** Se ordena que cualquier demanda a intervenir por la señora Carmen Dinorah Puello Pérez contra Rosa Uribe Rosario, en reparación de Daños y Perjuicios por ésta haber ocupado dicho inmueble ilegalmente, sea transmitida por ante la vía civil ordinaria como demanda principal; **Quinto:** Se condena a la demandada señora Rosa Uribe Rosario, al pago de las costas del presente procedimiento, con distracción de las mismas a favor del Dr. Freddy Zabulón Díaz Peña, por haber manifestado antes de pronunciarse esta sentencia, haberlas avanzado en su totalidad; **Sexto:** Se ordena que la presente ordenanza sea ejecutoria provisionalmente antes de la formalidad del registro y sobre minuta no obstante cualquier recurso; b) que sobre recurso de apelación intentado contra esa decisión, la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Judicial de San Cristóbal, rindió el 5 de junio del 1991 el fallo hoy impugnado, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Admite como regular y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por Rosa Uribe Rosario contra la ordenanza núm. 165 dictada el 28 de Febrero del 1990 por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo aparece copiado en el cuerpo de la presente sentencia; **Segundo:** Confirma en todas sus partes la ordenanza recurrida; **Tercero:** Condena a Rosa Uribe Rosario al pago de las costas civiles, con distracción de las mismas en favor del Dr. Freddy Zabulón Díaz Peña, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que en su memorial, la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: **Primero Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Falta de base legal; **Tercer Medio:** Mala interpretación del artículo 110 de la Ley 834;

Considerando, que la recurrente en su primer medio alega, en síntesis, que el inmueble ocupado por ella era propiedad de Justina Pérez, a quien tanto el señor Felipe del Rosario, como Esteban Guillen, le pagaban el alquiler correspondiente a las mensualidades de dicha casa, de esto se desprende que existía un contrato verbal de inquilinato entre Felipe del Rosario y/o Esteban Guillen con la señora Justina Pérez; que ésta última le vendió el inmueble en cuestión a Dinorah Puello Pérez, por lo que se quiere pretender que Rosa Uribe del Rosario es una inquilina a título precario, más aún que dicha señora es una intrusa; que si la señora Rosa Uribe del Rosario vivía con su pariente en esa casa y éste muere, es lógico que quien se quede ocupando la casa lo sea dicha señora;

Considerando, que la Suprema Corte de Justicia es constante cuando establece que no se incurre en el vicio de desnaturalización cuando los jueces del fondo aprecian correctamente el valor de los elementos de prueba que regularmente se le han sometido, en el ejercicio de su poder soberano; que cuando la corte a-quá, en los motivos de la sentencia impugnada, considera que “la intimante no ha probado la existencia de un contrato de arrendamiento con la hoy intimada ni ha depositado recibos de pago expedidos en su favor, tanto por la señora Justina Pérez, como por la actual propietaria, que es la parte intimada según el

certificado de título núm. 14985” (sic), lo hace fundamentándose en las pruebas aportadas al debate; que la circunstancia de que la actual recurrente alegue que ocupa la casa propiedad de la recurrida por ser “pariente” del inquilino y que después de la muerte de éste se quedó ahí, no la convierte en la nueva inquilina ni hace que el contrato de arrendamiento continúe en su persona, toda vez que, según los recibos aportados al debate, el arrendatario de la casa en cuestión sigue siendo Esteban Guillen;

Considerando, que, por tales motivos, el sentido y alcance atribuido a los recibos de pago expedido por Justina Pérez a favor de Esteban Guillen, por concepto de alquiler de una casa propiedad de la primera, y al certificado de título núm. 14985, a nombre de Carmen D. Puello Pérez, son inherentes a la naturaleza de ellos, en los cuales los jueces del fondo han fundado su convicción, por lo que lejos de incurrir en una desnaturalización de los hechos y documentos, han hecho un uso correcto del poder soberano de apreciación de que están investidos en la admisión de la prueba, por lo que procede desestimar el medio examinado por carecer de fundamento;

Considerando, que en el desarrollo del tercer medio de su recurso, la recurrente se limita a exponer que la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación a-qua, considera que al ordenar el desalojo de Rosa Uribe del Rosario está previniendo un daño inminente, pero lo cierto es que, por el contrario, se está provocando un daño inminente a la mencionada señora, quien reside en esa casa desde tiempos lejanos;

Considerando, que la recurrente aduce la mala interpretación del artículo 110 de la Ley 834, sin indicar específicamente las razones que fundamentan la alegada violación de dicha disposición legal, por parte de los jueces del fondo; que, en tal sentido, el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación establece que el memorial de casación “contendrá todos los medios en que se funda”; que para cumplir con el voto de la ley, no basta la simple enunciación del texto legal cuya violación se invoca, es indispensable, además, que el recurrente desenvuelva, aunque sea de una manera sucinta, los medios en que basa su agravio, y que exponga en qué consisten las violaciones de la ley por él denunciadas, cuestiones omitidas en el medio enunciado; que, en consecuencia, el medio propuesto carece de pertinencia y debe ser desestimado;

Considerando, que la recurrente en el segundo de sus medios de casación aduce que a la luz del artículo 1742 del Código Civil, éste permite que se opere una transmisión del derecho del arrendatario a sus herederos, por causa de muerte, quienes se subrogan en la condición de arrendatario en lugar del causante, tal como es en la especie, de lo que se desprende que el contrato de arrendamiento no es intuitu personae, toda vez que este no se concluye con la muerte de los contratantes; que de la interpretación que le han dado los doctrinarios al artículo 1743 del Código Civil y confirmado por esa honorable Suprema Corte de Justicia, se desprende lo siguiente: todas las obligaciones surgidas del arrendamiento unen al adquiriente y al arrendatario como unían a las partes primitivas, por lo que Carmen Dinorah Puello Pérez y Rosa Uribe del Rosario, están unidas como lo estaban los señores Felipe del Rosario y/o Esteban Guillen y la señora Justina Pérez;

Considerando, que la sentencia atacada en casación adolece de falta de base legal cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer, si los elementos de hecho necesarios para la aplicación de la ley, se encuentran presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una exposición incompleta de los hechos decisivos, lo que contrario a lo expuesto por la recurrente, no ha ocurrido en la especie, por cuanto el fallo criticado confirma en todas sus partes la ordenanza recurrida en apelación, mediante la cual se ordenó el desalojo de la señora Rosa Uribe del Rosario o de cualquier otra persona que se encontrare ocupando la casa o vivienda comprendida en las intersecciones de las calles General Leger esq. Modesto Díaz, de la ciudad de San Cristóbal, sobre el señalado fundamento de que la

recurrente no ha demostrado la existencia de un contrato de arrendamiento verbal o escrito, ya sea con la anterior dueña del inmueble de referencia, Justina Pérez, o con la actual propietaria, que es Carmen Dinorah Puello Pérez, pues si bien es cierto que, al tenor del artículo 1742 del Código Civil, el contrato de arrendamiento no se deshace por la muerte del arrendatario o del inquilino, no es menos cierto que dicho contrato sólo continúa en la persona de los herederos, legatarios universales o a título universal del inquilino;

Considerando, que la actual recurrente se ha circunscrito a alegar que era pariente del inquilino, pero sin demostrar ser heredera, legataria universal o a título universal del mismo, lo que debió hacer, y no hizo, para justificar su presencia en el inmueble objeto del presente litigio;

Considerando, que, siendo esto así, la sentencia recurrida contiene una exposición completa de los hechos del proceso, que le ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, en sus funciones de control casacional, verificar que la ley y el derecho han sido correctamente aplicados en el presente caso, por lo que y en adición a las demás razones expresadas anteriormente, procede rechazar el recurso de casación de que se trata;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Rosa Uribe del Rosario contra la sentencia dictada en atribuciones civiles el 5 de junio del año 1991, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo aparece transcrito en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Freddy Zabulón Díaz Peña, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 3 de noviembre de 2010, años 167° de la Independencia y 148° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Egllys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do