
Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 7 de septiembre de 2001.

Materia: Civil.

Recurrente: Ramón Antonio Mateo Sánchez.

Abogados: Dres. Ángel Moreta y Nelson Rodríguez.

Recurrida: Alemania Carolina Rodríguez Sosa.

Abogado: Dr. Boris Antonio de León Reyes.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de febrero de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial 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 Ramón Antonio Mateo Sánchez, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0063596-2, domiciliado y residente en la avenida Independencia núm. 505, edificio V, segundo piso, apartamento 202, sector de Gascue de esta ciudad, contra la sentencia civil relativa al expediente núm. 036-01-1237, de fecha 7 de septiembre de 2001, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en función de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Boris Antonio de León Reyes, abogado de la parte recurrida, Alemania Carolina Rodríguez Sosa;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “Que procede declarar inadmisibile el Recurso de Casación interpuesto contra la Sentencia Civil No. 036-01-1237, de fecha 7 de Septiembre del año 2001, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 5 de diciembre de 2001, suscrito por los Dres. Ángel Moreta y Nelson Rodríguez, abogados de la parte recurrente, Ramón Antonio Mateo Sánchez, en el cual se invoca el medio de casación que se indicará más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 21 de

diciembre de 2001, suscrito por el Dr. Boris Antonio de León Reyes, abogado de la parte recurrida, Alemania Carolina Rodríguez Sosa;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana, es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 10 de julio de 2002, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Egllys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 6 de febrero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y a los magistrados Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) con motivo de la demanda en rescisión de contrato de inquilinato, cobro de alquileres y desalojo incoada por Alemania Carolina Rodríguez Sosa, contra Ramón Antonio Mateo Sánchez (inquilino), y José E. Báez Mejía (fiador solidario), el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional dictó la sentencia civil núm. 170-2000, de fecha 23 de agosto de 2000, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia contra la parte demandada RAMÓN ANTONIO MATEO SÁNCHEZ (inquilino) Y JOSÉ E. BÁEZ MEJÍA (Fiador Solidario) por no comparecer no obstante citación legal; **SEGUNDO:** ACOGE en parte la demanda interpuesta por ALEMANIA CAROLINA RODRÍGUEZ SOSA contra RAMÓN ANTONIO MATEO SÁNCHEZ (inquilino) Y JOSÉ E. BÁEZ MEJÍA (Fiador Solidario); **TERCERO:** SE ORDENA la rescisión por falta de pago del contrato de alquiler intervenido entre ALEMANIA CAROLINA RODRÍGUEZ SOSA y RAMÓN ANTONIO MATEO SÁNCHEZ (inquilino) Y JOSÉ E. BÁEZ MEJÍA (Fiador Solidario); **CUARTO:** CONDENA a RAMÓN ANTONIO MATEO SÁNCHEZ (inquilino) Y JOSÉ E. BÁEZ MEJÍA (Fiador Solidario) al pago solidario de la suma de CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS ORO (RD\$43,200.00) moneda de curso legal, por concepto de los meses de alquileres vencidos y dejados de pagar, correspondientes a los meses de agosto de 1999 hasta abril del 2000, a razón de RD\$4,800.00, más el pago de los meses que venzan en el curso del procedimiento, más el pago de los intereses legales de dicha suma a partir de la fecha de la demanda en justicia; **QUINTO:** SE ORDENA el desalojo inmediato de RAMÓN ANTONIO MATEO SÁNCHEZ, del apartamento 202 de la casa No. 505 de la Avenida Independencia, Gazcue (sic), por falta de pago, así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando dicho inmueble; **SEXTO:** SE CONDENA a RAMÓN ANTONIO MATEO SÁNCHEZ (inquilino) Y JOSÉ E. BÁEZ MEJÍA (Fiador Solidario) al pago solidario de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del DR. BORIS ANTONIO DE LEÓN REYES, por afirmar haberlas avanzado en su totalidad; **SÉPTIMO:** COMISIONA al ministerial RAFAEL HERNÁNDEZ, de Estrados del Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, a fin que notifique la presente sentencia” (sic); b) no conforme con dicha decisión, el señor Ramón Antonio Mateo Sánchez interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 528-2001, de fecha 23 de marzo de 2001, instrumentado por el ministerial Silverio Zapata Galán, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en ocasión del cual la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó la sentencia civil relativa al expediente núm. 036-01-1237, de fecha 7 de septiembre de 2001, en función de tribunal de segundo grado, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación, interpuesto por RAMÓN ANTONIO MATEO SÁNCHEZ, contra la Sentencia Civil No. 170/2000, de fecha 26 de febrero de 2000, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, por haberse intentado de conformidad con las reglas que rigen la materia; **SEGUNDO:** Rechaza, en cuanto al fondo, el presente

Recurso de Apelación por improcedente, mal fundado y carente de base legal y en consecuencia, confirma, en todas sus partes, la sentencia descrita precedentemente, por los motivos expuestos; **TERCERO:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento” (sic);

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada el medio de casación siguiente: **“Único Medio:** Violación al derecho de defensa”;

Considerando, que el recurrido en el primer aspecto de su único medio de casación alega, en esencia, que la corte a qua vulneró su derecho de defensa, toda vez que no ponderó en su justa medida sus alegatos en el sentido de que la señora Alemania Carolina Rodríguez Sosa, no era la propietaria del inmueble alquilado, sino el señor Rafael Domingo Santana Rodríguez, según consta en el Certificado de Título correspondiente y en esa condición él era quien tenía calidad para interponer la demanda original y no la recurrida;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en la misma se describen, se evidencia que la alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) que la señora Alemania Carolina Rodríguez Sosa, alquiló al señor Ramón Antonio Mateo, inquilino, el apartamento marcado con el núm. 202, del condominio Santurce ubicado en la avenida Independencia núm. 505 del sector Gascue del Distrito Nacional, según consta en el contrato de arrendamiento de fecha 5 de abril de 1995; 2) que la señora Alemania Rodríguez Sosa, incoó demanda en rescisión de contrato de arrendamiento, cobro de alquileres vencidos y desalojo en contra del inquilino, demanda que fue admitida por el Juzgado de Paz, fundamentado en que el demandado era deudor de los alquileres desde febrero del año 1999 hasta agosto del año 2000; 3) no conforme con dicha decisión el demandado la recurrió en apelación, sustentado en que el juez a quo no ponderó en su justa medida las pruebas aportadas al proceso y en la falta de calidad de la apelada para demandar por no ser la propietaria del inmueble alquilado, vía de recurso que fue rechazada por el tribunal de alzada, confirmando en todas sus partes la decisión de primer grado, fallo contenido en el expediente civil marcado con el núm. 036-01-1237, que es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, respecto a la alegada falta de calidad de la actual recurrida, denunciada por el ahora recurrente, por no ser la propietaria del inmueble alquilado, contrario a lo expresado por este, del examen de la decisión impugnada se evidencia, que ante dicha jurisdicción la parte hoy recurrida depositó las pruebas siguientes: a) copia del Certificado de Título núm. 70-1809 (carta constancia) a nombre del señor Rafael Domingo Santana Rodríguez; b) original del poder suscrito entre el referido señor y la actual recurrida de fecha 22 de enero de 1986 y, c) el original del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en causa de fecha 5 de abril de 1995, documentos que fueron debidamente valorados por el tribunal de alzada, tras cuyo examen rechazó expresamente la apelación interpuesta, puesto que de esos documentos se infiere que la calidad de la actual recurrida estaba justificada en el referido contrato de alquiler, consentido por el ahora recurrente y no en el Certificado de Título núm. 70-1809, por lo que, en el caso que nos ocupa, el hecho de que el inmueble alquilado no estuviera a nombre de la actual recurrida no era un impedimento para que aquella pudiera incoar la demanda original, sobre todo porque ninguna disposición del Código Civil y ni de las leyes que rigen la materia prohíben el arrendamiento de un inmueble propiedad de un tercero, que en consecuencia, procede desestimar el aspecto del medio examinado;

Considerando, que en el segundo aspecto del único medio invocado sostiene el recurrente, que el poder especial del propietario depositado ante la corte a qua fue fabricado por su contraparte puesto que dicho señor había fallecido hace más de 15 años y además no fue depositado ante primer grado, sino por primera vez en apelación;

Considerando, que no procede el análisis del segundo aspecto del medio examinado, toda vez que el hoy recurrente no puso a la corte a qua en condiciones de pronunciarse sobre el particular, toda vez que en sus conclusiones simplemente se limitó a solicitar la revocación de la sentencia apelada y que se pronunciara la inadmisibilidad de la demanda sustentada en que la actual recurrida no depositó el Certificado de Título para justificar su calidad para interponer la demanda original, pero nunca cuestionó la veracidad o validez del aludido poder, por lo que se trata de un aspecto no invocado ante los jueces del fondo y por tanto nuevo en casación, el cual resulta inadmisibile, que además nada impide a la alzada valorar los documentos depositados por primera vez

en apelación a condición de que hayan sido sometidos al debate contradictorio, puesto que en virtud del efecto devolutivo de ese recurso debe proceder a ponderar nueva vez todas las cuestiones de hecho y de derecho de la demanda, así como los documentos en que las partes fundamentan sus pretensiones, por lo que la admisión de dicha pieza probatoria en los debates no configuran una violación al derecho de defensa ni a ningún texto legal por el solo hecho de no haberse depositado la misma en primer grado;

Considerando, que, finalmente, las situaciones expuestas ponen de relieve que el tribunal a quo hizo una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo además, motivos pertinentes que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios imputados por la parte recurrente, por lo que procede desestimar el medio examinado y, por vía de consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Ramón Antonio Mateo Sánchez, contra la sentencia civil relativa al expediente núm. 036-01-1237, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 7 de septiembre de 2001, en función de tribunal de alzada, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte hoy recurrente, señor Ramón Antonio Mateo Sánchez al pago de las costas del procedimiento a favor del Dr. Boris Antonio de León Reyes, abogado de la parte hoy recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de febrero de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

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