
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 16 de mayo de 2001.

Materia: Civil.

Recurrente: Ana Teresa Vendrell de Caraballo.

Abogado: Lic. Berto Reinoso Ramos.

Recurrida: Leonora Emiliano Doñé.

Abogado: Lic. Pedro G. Berroa Hidalgo.

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 Ana Teresa Vendrell de Caraballo, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0077771-8, domiciliada y residente en la calle San Pablo núm. 9, kilómetro 7 de la carretera Sánchez de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 156, de fecha 16 de mayo de 2001, dictada otrora por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), 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: “Que procede rechazar el Recurso de Casación interpuesto contra la Sentencia Civil No. 156 de fecha 16 de Mayo del año 2001, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia de fecha 31 de julio de 2001, suscrito por el Licdo. Berto Reinoso Ramos, abogado de la parte recurrente, Ana Teresa Vendrell de Caraballo, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia de fecha 21 de agosto de 2001, suscrito por el Licdo. Pedro G. Berroa Hidalgo, abogado de la parte recurrida, Leonora Emiliano Doñé;

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 8 de mayo de 2002, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglis 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) que con motivo de la demanda en resciliación de contrato de alquiler incoada por Leonora Emiliano Doñé, contra Ana Teresa Vendrell de Caraballo, la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó la sentencia de fecha 11 de julio de 2000, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA la resciliación del contrato de inquilinato que existe entre la señora ANA TERESA VENDRELL DE CARABALLO, en su calidad de inquilino, y la señora LEONORA EMILIANO DOÑÉ, propietaria; **SEGUNDO:** ORDENA el desalojo de la casa No. 9 de la calle San Pablo del Kilómetro 7 de la Carretera Sánchez de esta ciudad; que ocupa la señora ANA TERESA VENDRELL DE CARABALLO, en su calidad de inquilino o de cualquier otra persona que se encuentre ocupándolo al momento de la ejecución de la presente sentencia; **TERCERO:** RECHAZA la Ejecución Provisional por los motivos expuestos precedentemente; **CUARTO:** CONDENA a la señora ANA TERESA VENDRELL, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del LIC. PEDRO G. BERROA HIDALGO, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) no conforme con dicha decisión, la señora Ana Teresa Vandrell interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 161-2000, de fecha 9 de agosto de 2000, del ministerial Juan B. Cáceres R., alguacil ordinario del Juzgado de Paz de Villa Altagracia, en ocasión del cual la otrora Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), dictó la sentencia civil núm. 156, de fecha 16 de mayo de 2001, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en la forma el recurso de apelación interpuesto por la señora: ANA TERESA VENDRELL, por haber sido hecho de conformidad con la ley; **SEGUNDO:** en cuanto al fondo, RECHAZA dicho recurso, por los motivos que se indican más arriba, y, en consecuencia, confirma la sentencia No. 034-2000-193 de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil (2000), rendida por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de la señora: LEONORA EMILIANO DOÑÉ; **TERCERO:** COMPENSA las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de sus pretensiones” (sic);

Considerando, que la recurrente en su memorial de casación no intituló los medios de casación en que sustenta su recurso, sino que solo los enumera, sin embargo en su contenido desarrolla las violaciones que le atribuye a la sentencia impugnada;

Considerando, que en su primer medio de casación alega la recurrente, que la corte a qua incurrió en desnaturalización de los documentos al interpretar de manera errada la Resolución núm. 391-98 de fecha 25 de noviembre de 1991, dictada por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, que le concedió 5 meses para proceder al desahucio, toda vez que la demandante, parte hoy recurrida no respetó el referido plazo y procedió a incoar la demanda en desalojo antes de su vencimiento, por lo que dicho procedimiento fue irregular;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que del estudio de la sentencia impugnada se advierte que la alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) que desde el 30 de noviembre de 1996, la señora Ana Teresa Vendrell, actual recurrente ocupó la casa núm. 9 de la calle San Pablo del kilómetro 7 de la carretera Sánchez de la ciudad de Santo Domingo, en calidad de inquilina; 2) que la señora Leonora Emiliano Doñé, hoy recurrida compró a los señores Marino Manssanet Santiago y Milagros Altagracia Núñez, el referido inmueble según consta en acto de venta bajo firma privada de fecha 7 de mayo de 1998; 3) que la compradora solicitó el desalojo de la inquilina, actual recurrente, por ante la Comisión de Alquileres de Casas y Desahucios, sustentada en que ocuparía personalmente el inmueble alquilado por un período de 2 años, dictando dicho órgano administrativo la Resolución núm. 335-98 de fecha 28 de agosto de 1998, que a su vez fue apelada por la inquilina por ante la Comisión de Apelación de Alquileres y Desahucios, órgano que confirmó la primera decisión y a su vez le concedió un plazo de 5 meses, conforme la Resolución núm. 391-98 de fecha 25 de noviembre de 1998, a vencimiento del cual la propietaria podría iniciar el procedimiento de desalojo; 4) que en fecha 23 de diciembre de 1998, la señora Leonora Emiliano Doñé, actual recurrida, notificó a la inquilina, Ana

Teresa Vendrell, la indicada resolución e hizo de su conocimiento que el plazo fijado en el artículo 1736 del Código Civil, comenzaba a correr al vencimiento del plazo otorgado en la referida resolución y que concluidos dichos plazos procedía a emplazarla en el plazo de la octava franca de ley a fin de iniciar la demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo; 5) que luego de vencidos los referidos plazos, la propietaria, hoy recurrida, apoderó al órgano judicial de la demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo en contra de la inquilina, demanda que fue acogida por el tribunal de primera instancia; 6) no conforme con dicha decisión la demandada, ahora recurrente, la recurrió en apelación, recurso en ocasión del cual planteó a la corte a qua que la demanda en desalojo fue notificada violando las normas procesales toda vez que se notificó la Resolución de la Comisión de Alquileres de Casas y Desahucios conjuntamente con la demanda;

Considerando, que la corte a qua para rechazar los alegatos denunciados por la actual recurrente aportó los motivos siguientes: "(...) que la recurrida, contrariamente a lo que expone la recurrente le concedió numerosas oportunidades, pues de los documentos aportados se deduce que la recurrente disfrutó, en primer lugar de un plazo de cinco (5) meses otorgado por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios; un segundo plazo de noventa (90) días otorgado por el artículo 1736 del Código Civil; venciendo dichos plazos en fecha 25 de septiembre del año 1999, que además disfrutó del plazo de los cinco (5) meses transcurridos antes de que la recurrida procediera a fijar audiencia en fecha siete (7) del mes de marzo del año 2000 en el tribunal a quo, según se desprende de la sentencia recurrida, que a juicio del tribunal, la recurrente disfrutó de plazos sobradamente generosos para que desalojara el inmueble (...)";

Considerando, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza;

Considerando, que contrario a lo alegado por la actual recurrente, en la especie, la corte a qua no desnaturalizó los hechos y documentos de la causa, puesto que no se afirmó que la demanda inicial en desalojo haya sido interpuesta después de vencidos los plazos otorgados por la ley y la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, sino que la audiencia para conocer de dicha demanda fue posterior al vencimiento de los referidos plazos, por lo que la inquilina tuvo la oportunidad de disfrutar de los referidos plazos antes de su conocimiento, con lo cual, lejos de incurrir en vicio alguno realizó una correcta aplicación de la ley, puesto que la inadmisibilidad resultante del carácter imperativo de los indicados plazos debe ser valorada al momento del juez estatuir de conformidad con el artículo 48 de la Ley 834; que en ese sentido el pronunciamiento de la aludida inadmisibilidad no se justifica si al momento del juez estatuir el inquilino ha podido disfrutar de hecho, de los plazos le acuerda la ley para proceder al desalojo forzoso, tal como fue juzgado en la especie, razón por la cual procede desestimar el medio examinado;

Considerando, que en su segundo medio aduce la recurrente, que la alzada no debió compensar las costas del proceso, toda vez que la actual recurrida sucumbió en su pretensión consistente en que se declarara nulo el acto del ministerial Juan B. Cáceres, por medio del cual la hoy recurrente notificó el recurso de apelación interpuesto por la misma; que prosigue alegando la recurrente, que la decisión impugnada debe ser anulada por carecer de motivos suficientes que justifiquen su dispositivo y que permitan a la Corte de Casación determinar si la ley fue bien o mal aplicada;

Considerando, que contrario a lo sostenido por la ahora recurrente, el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, otorga facultad a los jueces de fondo para compensar las costas en los casos en que ambas partes sucumban en el todo o en algún punto de sus pretensiones, tal y como ocurrió en la especie, puesto que en el contenido de la sentencia impugnada se hace constar que la corte a qua rechazó unas pretensiones incidentales de la parte apelada, actual recurrida, y a la vez que rechazó en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por la ahora recurrente, de lo que se advierte que al pronunciar la referida compensación de las costas procesales dicho tribunal ejerció correctamente la facultad conferida en el texto legal citado, no incurriendo en la violación que se le imputa, que en consecuencia, procede desestimar el primer aspecto del medio bajo estudio;

Considerando, que finalmente, las circunstancias expuestas ponen de relieve que la alzada hizo una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo motivos suficientes y pertinentes que justifican

la decisión adoptada, lo que 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 hoy recurrente, por lo que procede rechazar el segundo aspecto del medio examinado y por consiguiente también procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora Ana Teresa Vendrell de Caraballo, contra la sentencia civil núm. 156, dictada por la otrora Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), el 16 de mayo de 2001, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Lic. Pedro G. Berroa Hidalgo, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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: José Alberto Cruceta Almánzar, Francisco Antonio Jerez Mena y Dulce Maria de Goris. 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.