
Sentencia impugnada: C/Jmra Civil y Comercial de la Corte de Apelacin de San Pedro de Macorıs, del 28 de febrero de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Juan Carlos Delgadillo.

Abogado: Dr. Reyes Juan de Len Berroa.

Recurridos: Juan Francisco Mojica y Arabelis Muoz.

Abogada: Licda. Isabel Paredes.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pblica del 27 de septiembre de 2017.
Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

En Nombre de la Repblica, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casacin, dicta en audiencia pblica la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casacin interpuesto por el seor Juan Carlos Delgadillo, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral nm. 023-0040394-2, domiciliado y residente en la calle 27 de febrero nm. 25, del centro de la ciudad de San Pedro de Macorıs, contra la sentencia nm. 78-2014, de fecha 28 de febrero de 2014, dictada por la C/Jmra Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Pedro de Macorıs, cuyo dispositivo se copia mds adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Isabel Paredes, por s y por el Dr. Miguel ngel Reyes Pichardo, abogados de la parte recurrida, Juan Francisco Mojica y Arabelis Muoz;

Oído el dictamen del magistrada Procuradora General Adjunta de la Repblica, el cual termina: “Enrico: Que en el caso de la especie, tal y como seala el segundo prrafo del artculo 11 de la Ley No. 3726, de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del ao mil novecientos cincuenta y tres (1953), sobre Procedimiento de Casacin, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicacin al Ministerio Pblico por ante los Jueces del fondo, Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solucin del presente recurso de casacin”;

Visto el memorial de casacin depositado en la Secretarfa General de la Suprema Corte de Justicia, el 23 de mayo de 2014, suscrito por el Dr. Reyes Juan de Len Berroa, abogado de la parte recurrente, Juan Carlos Delgadillo, en el cual se invocan los medios de casacin que se indican mds adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretarfa General de la Suprema Corte de Justicia, el 6 de junio de 2014, suscrito por el Dr. Miguel ngel Reyes Pichardo, abogado de la parte recurrida, Juan Francisco Mojica y

Arabelis Muoz;

Vistos, la Constitucin de la Repblica, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la Repblica Dominicana, es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley n. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley n. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artculos 1 y 65 de la Ley n. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley n. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pblica del 28 de octubre de 2015, estando presentes los magistrados Julio César Castaos Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almúnzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 11 de septiembre de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gmez y Pilar Jiménez Ortiz, jueces de esta sala, para integrarse a éste en la deliberacin y fallo del recurso de casacin de que se trata, de conformidad con la Ley n. 926-35, del 21 de julio de 1935, reformada por el artculo 2 de la Ley n. 294-40, 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 una demanda en resciliacin de contrato, desahucio, desalojo y cobro de indemnizaciones interpuesta por los seores Juan Francisco Mojica y Arabelis Muoz, contra el seor Juan Carlos Delgadillo, la Cmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, dictó el 30 de junio de 2013, la sentencia civil n. 519-20013, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Declara no aplicable al presente caso las disposiciones del artculo 3 del Decreto número 4807 de 1959, por ser limitante y restrictivo del derecho de propiedad, consagrado en el artculo 51 de la Constitucin de la Repblica; **SEGUNDO:** Declara buena y vlida, en cuanto a la forma, la demanda en Resciliacin de Contrato, Desahucio, Desalojo y Reparacin de Daos y Perjuicio incoada por los seores JUAN FRANCISCO MOJICA Y ARABELIS MUOZ, en contra del seor JUAN CARLOS DELGADILLO, mediante el acto No. 302-2012, instrumentado en fecha Veintids del mes de Agosto de 2012, instrumentado por la ministerial Carmen Julissa Hirujo Soto, Alguacil de Estrados de la Cmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís; **TERCERO:** En cuanto al fondo, ACOGE, en parte, la referida demanda y en consecuencia, DECLARA la Resciliacin del “Contrato de Alquiler” intervenido entre los seores ABRAHAM DE FRAS Y JUAN CARLOS DELGADILLO, de fecha 28 de Noviembre del 1996, en consecuencia, ORDENA el desalojo de este ltimo, as como de cualquier otras personas que se encuentren ocupando el inmueble propiedad de los seores JUAN FRANCISCO MOJICA Y ARABELIS MUOZ, a saber: “El solar No. 1, manzana No. 145, del D. C. No. 01, de San Pedro de Macorís, R. D., localizado en la interseccin formada por la avenida 27 de Febrero y la calle Padre Luciani, amparado con el certificado de Titulo Matrícula No. 21000270132; **CUARTO:** CONDENA al SR. JUAN CARLOS DELGADILLO, al pago de las costas del proceso ordenando su distraccin a favor y provecho del DR. MIGUEL ANGEL REYES PICHARDO, quien ha hecho las afirmaciones correspondientes antes de dictarse la presente decisin”(sic); b) no conforme con dicha decisin el seor Juan Carlos Delgadillo, interpuso formal recurso de apelacin contra la sentencia antes indicada, mediante acto n. 593-2013, de fecha 11 de septiembre de 2013, instrumentado por el ministerial Julio J. Rivera C., alguacil de estrados de la Cmara Penal de la Corte de Apelacin de San Pedro de Macorís, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil n. 78-2014, de fecha 28 de febrero de 2014, dictada por la Cmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, ahora impugnada cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Admitiendo como buena y vlida en cuanto a la forma la presente accin recursiva, por haber sido interpuesta conforme a los rigorismos legales sancionados al efecto; **SEGUNDO:** Confirmando en todas sus partes la sentencia No. 519-2013, de fecha 30 de Junio del 2013, dictada por la Cmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por todo lo expresado precedentemente; **TERCERO:** Condenando al SR. JUAN CARLOS DELGADILLO, al pago de las costas, disponiéndose su distraccin a favor y provecho de la Licda. Laidy Pineda Ramrez y el Dr. Miguel Angel Reyes Pichardo, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casacin: “**Primer Medio:** Falta de Motivos; **Segundo Medio:** Desnaturalizacin de los hechos”;

Considerando, que por el correcto orden procesal, es preciso ponderar en primer lugar, el medio de inadmisin planteado por la parte recurrida en su memorial de defensa depositado en fecha 6 de junio de 2014, fundamentado en la previsin del artculo 5, prrafo II, inciso c, de la Ley nm. 491-08, que modific la Ley sobre Procedimiento de Casacin, nm. 3726-53, segn el cual: “No podr interponerse el recurso de casacin, sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra: Las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mnimos del mJs alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso. Si no se ha fijado en la demanda el monto de la misma, pero existen elementos suficientes para determinarlo, se admitir el recurso si excediese el monto antes sealado”;

Considerando, que se deriva de la lectura del texto legal transcrito, que la referida inadmisibilidad est Jsupeditada a que las sentencias contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mnimos del mJs alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso, lo cual no ocurre en el caso de la especie, pues ni la sentencia de primer grado, ni la de la alzada contienen condenaciones a suma de dinero, sino que se limitaron, la primera, a declarar buena y vlida la demanda en resciliacin de contrato, desahucio, desalojo y reparacin de daos y perjuicios incoada por el actual recurrido en contra del actual recurrente, a ordenar el desalojo del seor Juan Carlos Delgadillo del inmueble alquilado, a rechazar la solicitud de indemnizaciones, as como a condenar a la referida seora al pago de las costas del procedimiento; y la segunda, a confirmar la sentencia de primer grado; por consiguiente, al no manifestarse en las sentencias intervenidas el supuesto contenido en el artculo 5 prrafo II, literal c, de la Ley nm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008, es evidente que el medio de inadmisin que se examina debe ser desestimado por carecer de fundamento;

Considerando, que en apoyo a su primer medio de casacin, la parte recurrente alega que la corte *a qua* transgrede el artculo 141 del Cdigo de Procedimiento Civil, al no contener su sentencia una relacin de los hechos y circunstancias que fueron valorados;

Considerando, que para una mejor comprensin del caso, es preciso valorar los siguientes elementos fcticos que se derivan del fallo impugnado: a) que en fecha 28 de noviembre de 1996, el seor Abraham de Frzas, en calidad de propietario de un inmueble suscribi un contrato de alquiler con el seor Juan Carlos Delgadillo, con una duracin de un (1) ao renovable; b) que ante el fallecimiento del propietario en fecha 14 de junio de 2008, fueron determinados sus herederos y fue transferido el derecho de propiedad a favor de los seores Abraham de Frzas Gmez, Marza Josefina de la Altagracia de Frzas Santana, Cristobalina Martha de Frzas de Mesa de Peguero, Iris Narcisca de Frzas Contreras, Carmen de Frzas de Santana y Lourdes Estela de Frzas Santana, quienes procedieron a vender el inmueble a favor de los seores Juan Francisco Mojica y Arabelis Muoz; c) mediante acto de fecha 16 de febrero de 2012, los nuevos propietarios intimaron al inquilino, Juan Carlos Delgadillo, al desalojo del inmueble en el plazo de 180 das francos y, visto que el inquilino no obtemper al desalojo, en fecha 22 de agosto de 2012, los propietarios procedieron a demandar la resciliacin del contrato de alquiler, desalojo y cobro de indemnizaciones; proceso del que result la sentencia civil nm. 519-2013, de fecha 30 de junio de 2013, dictada por la Cmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macors, que rechaz la pretensin de indemnizaciones y acog las pretensiones de resciliacin de contrato y desalojo planteadas por los demandantes; d) no conforme con esa decisin el seor Juan Carlos Delgadillo, la recurri en apelacin, recurso que fue rechazado mediante la sentencia nm. 78-2014, de fecha 28 de febrero de 2014, hoy impugnada;

Considerando, que la corte *a qua* fundament su decisin de rechazo del recurso de apelacin en los siguientes motivos: “que del legajo de documentos servidos por las partes al pleno de la Corte, y la frgil argumentacin del recurrente, al limitarse a exponer, ‘que la sentencia apelada desnaturaliza los hechos y circunstancias de la causa atribuyéndole a los hechos establecidos un sentido distinto al que le era apropiado, haciéndole producir consecuencias jurdicas inconciliables con lo que ha debido producir segn se establecer Jen el plenario.’ Por lo que ante tan genéricos argumentos, ya que no se le dice a la Corte, en qué han consistidos (sic) tales agravios, al limitarse el abogado del recurrente, al decir, que dichos agravios se producirían en el plenario, lo cual no aconteci el día de la audiencia en que las partes concluyeron sobre el fondo, lo que imposibilita a la Corte, poder estar en

condiciones de saber en detalles, en qué han consistidos (sic) dichas violaciones derivadas de la sentencia que se recurre; por lo que al presentarse en tales condiciones el presente apoderamiento y no acontecerse ninguna otra novedad argumentativa en la presente jurisdicción, procede remitirnos, a las consideraciones dada en Primera Instancias (sic), por encontrarlas realmente, acordes a los hechos y circunstancias de la causa, las que de manera comprimida, se resumen de la siguiente manera: (...);

Considerando, que si bien es cierto que los jueces de la apelación de acuerdo a lo previsto en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, están en el deber de motivar sus decisiones, no dejan de hacerlo y cumplen con el voto de la ley, cuando para confirmar la sentencia de primer grado luego del estudio de los documentos aportados por las partes hacen suyos los motivos de la primera decisión, tal y como ha ocurrido en el caso bajo estudio, en el cual la alzada expresa que se remite “a las consideraciones dadas en Primera Instancia, por encontrarlas (...) acordes a los hechos y circunstancias de la causa”, lo que hace luego de haber examinado los elementos de prueba aportados en ocasión del recurso de apelación del que se encontraba apoderada, pues tal afirmación equivale a una adopción de los motivos y argumentos del juez *a quo*, implicando dicha confirmación, la permanencia, con todos sus efectos, de la sentencia de primer grado;

Considerando, que en la especie, tras valorar las pruebas documentales aportadas al proceso, la corte *a qua* estimó válidos los fundamentos de hecho y de derecho dados por el primer juez para ordenar la resciliación del contrato de alquiler y el desalojo del señor Juan Carlos Delgadillo del inmueble propiedad de los hoy recurridos en casación, motivos de los cuales cabe destacar los siguientes: “Que en tales condiciones, ha quedado establecido que los propietarios demandantes desahuciaron al inquilino demandado con un plazo de ciento ochenta días de anticipación, no obstante el contrato de alquiler especificar que sería utilizado para ‘casa familiar’, en cumplimiento de las disposiciones del citado artículo 1736 del Código Civil; que aunque el citado artículo 3 del Decreto número 4807, del año 1959, prohíbe el desahucio del inquilino a persecución del propietario, este tribunal comparte el criterio jurisprudencial que establece la no conformidad con la Constitución de la disposición antes citada, por ser limitativa al derecho de propiedad que constituye un derecho fundamental de la persona, criterio jurisprudencial que esencialmente reza de la manera siguiente: ‘(...)’; Considerando, que si bien es una verdad inocultable que la declaración constitucional que se cita arriba no ha sido satisfecha mas que parcialmente, ello no justifica, en modo alguno, que superada la situación de emergencia original, causada por diversos factores y no solo por un déficit habitacional, el derecho de propiedad siga siendo víctima, no obstante tener categoría constitucional, de la restricción y limitación que implica el haberse eliminado el derecho del propietario y el consentimiento del inquilino, de fijar un término al contrato de inquilinato, prerrogativa que, al haber desaparecido por efecto del mencionado decreto, convirtió el arriendo de casa en un derecho real equivalente a una enfiteusis, con características de perpetuidad, que conlleva como consecuencia un desmembramiento del derecho de propiedad, por lo que resulta inaplicable el referido artículo 3 del Decreto No. 4807, de 1959, por no ser conforme a la Constitución; ...’ (S.C.J., Sentencia Civil del 3 de diciembre de 2008, Páginas 14-15)’ (...) Que en tales condiciones, hemos arribado a la conclusión de que procede acoger las pretensiones de la parte demandante y declarar la resciliación del contrato de alquiler de que se trata y, en consecuencia, ordenar el desalojo del inquilino demandado”;

Considerando, que en atención a esa adopción de motivos realizada por la corte *a qua*, esta Corte de Casación, ha comprobado que contrario a lo que alega la parte recurrente, dicha alzada no incurre en el vicio denunciado, por cuanto la sentencia impugnada fue sustentada en los mismos motivos emitidos en la sentencia de primer grado, conteniendo una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, lo cual ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia ejercer su poder de control y determinar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación del derecho; motivo por el que procede desestimar el medio examinado;

Considerando, que en apoyo a su segundo medio de casación, la parte recurrente aduce que la corte incurre en el vicio de desnaturalización de los hechos, al indicar exclusivamente que los hechos descritos en el recurso de apelación no fueron controvertidos, situaciones en que las partes se encontraban en total desacuerdo, fallando la corte sobre la base de documentos inexistentes que no formaron parte del expediente;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos "...supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza"; que en ese sentido, la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, tiene la facultad de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio le han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas son contrarias o no a los documentos depositados;

Considerando, que la parte recurrente se ha limitado a fundamentar el vicio invocado, en que alegadamente la corte dio como ciertos hechos que habrían sido controvertidos por las partes; sin embargo, no especifica dicha parte cuáles hechos alega fueron desnaturalizados, ni cuál era el sentido que debían otorgarles a ellos los jueces de la alzada; que al efecto, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casación, que: "para cumplir el voto de la ley respecto al requisito de enunciar y desarrollar los medios de casación, no basta con indicar en el memorial la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indiquen las razones por las cuales la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o violado ese texto legal"; es decir, que la parte recurrente debe articular un razonamiento jurídico atendible que permita determinar a la Suprema Corte de Justicia, si la sentencia impugnada adolece del vicio invocado, lo que no ha ocurrido en la especie;

Considerando, que de todas formas, no consta en la sentencia impugnada que la alzada haya dado como ciertos los hechos contenidos en el recurso de apelación, sino que, por el contrario, adoptó el relato de los hechos valorados por el tribunal de primer grado, motivo por el que el medio objeto de nuestra ponderación deviene en infundado; por consiguiente, procede que sea desestimado y, con ello, el presente recurso de casación;

Considerando, que procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido parcialmente la parte recurrida y, totalmente, la parte recurrente.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Juan Carlos Delgadillo, en contra de la sentencia número 78-2014, dictada en fecha 28 de febrero de 2014, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo consta transcrito en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 27 de septiembre de 2017, aos 174 de la Independencia y 155 de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez, José Alberto Cruceta Almázar y Pilar Jiménez Ortiz. 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.