
Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santiago, del 1o de noviembre de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: María Esperanza Almánzar Pérez.

Abogados: Licdos. Basilio Guzmán R., Juan Taveras T. y Licda. Yohanna Rodríguez C.

Recurrida: Adelaida María Peña.

Abogados: Dr. Porfirio Bdo. López Rojas y Lic. José C. Arroyo Ramos.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de febrero de 2018.

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 María Esperanza Almánzar Pérez, dominicana, mayor de edad, soltera, licenciada en contabilidad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0004967-9, con domicilio y residencia en la calle Andrés Pastoriza núm. 23, urbanización La Esmeralda, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, contra la sentencia civil núm. 1958, de fecha 1 de noviembre de 2006, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 22 de diciembre de 2006, suscrito por los Lcdos. Basilio Guzmán R., Juan Taveras T. y Yohanna Rodríguez C., abogados de la parte recurrente, María Esperanza Almánzar Pérez, 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, el 3 de enero

de 2007, suscrito por el Dr. Porfirio Bdo. López Rojas y el Lcdo. José C. Arroyo Ramos, abogados de la parte recurrida, Adelaida María Peña;

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. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726-53, 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 14 de abril de 2010, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 5 de febrero de 2018, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz 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. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 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) con motivo de una demanda en cobro de alquileres vencidos y dejados de pagar, rescisión de contrato de subarrendamiento y desalojo interpuesta por María Esperanza Almánzar Pérez contra Adelaida María Peña, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del municipio de Santiago, dictó el 31 de enero de 2006, la sentencia civil núm. 50-2006, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Se rechaza la solicitud de sobreseimiento hecha por la parte demandada hasta que se levante el acto de oposición a pago, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **SEGUNDO:** Se rechaza la solicitud hecha por la parte demandada de que sea declarada inadmisibles la demanda por falta de calidad, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **TERCERO:** Se declara regular y válida, en cuanto a la forma, la Demanda en Cobro de Alquileres Vencidos y Dejadados de pagar, Rescisión de Contrato de Subarrendamiento y Desalojo, incoada por la señora MARÍA ESPERANZA ALMÁNZAR PÉREZ, en contra de la señora ADELAIDA MARÍA PEÑA, mediante acto No. 1249-2005, notificado el día trece (13) del mes de noviembre del año dos mil cinco (2005) por el Ministerial JUAN RAMÓN CARRASCO TEJERA, Alguacil Ordinario de la Corte Laboral del Departamento Judicial de Santiago; por haber sido intentada de conformidad a las normas legales vigentes; **CUARTO:** Se condena a la señora ADELAIDA MARÍA PEÑA, a pagar la suma de CIENTO DIECISIETE MIL NOVECIENTOS PESOS (RD\$117,900.00), en provecho de la señora MARÍA ESPERANZA ALMÁNZAR PÉREZ, por concepto de doce (12) meses de alquileres vencidos y dejados de pagar, correspondientes a los meses de diciembre del año dos mil cuatro (2004); enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre del año dos mil cinco (2005); sin perjuicio de las mensualidades vencidas a la fecha de esta sentencia y las que se venzan en el curso de los procedimientos de ejecución; **QUINTO:** Se rescinde el Contrato de Subarrendamiento intervenido entre las señoras MARÍA ESPERANZA ALMÁNZAR PÉREZ y ADELAIDA MARÍA PEÑA; en lo que se refiere al Local Comercial ubicado en la esquina sur-este de la calle Manuel Batlle con R. César Tolentino No. 3 de la Zona Monumental, de esta Ciudad de Santiago de los Caballeros, con firmas legalizadas por el Notario Público de los del Número para el municipio de Santiago LICDO. JUAN ENRIQUE ARIAS y registrado en el Banco Agrícola de la República Dominicana en fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil cinco (2005); por falta de pago de las mensualidades vencidas; **SEXTO:** Se ordena el desalojo de la señora ADELAIDA MARÍA PEÑA, así como de cualquier otra persona física o moral que a cualquier título esté ocupando el Local Comercial ubicado en la esquina sur-este de la calle Manuel Batlle con R. César Tolentino No. 3 de la Zona Monumental, de esta Ciudad de Santiago de los Caballeros; **SÉPTIMO:** Se rechaza la solicitud de la parte demandante de que sea declarada la presente sentencia ejecutoria *ipso jure* o de pleno; en virtud de que la misma está prohibida por disposición de la parte *in-fine* del párrafo 2 del artículo 1 del Código de Procedimiento Civil, modificado por la ley 845 de 1978 y la ley 38-98 del 6 de febrero del año 1998, del (sic) establece: ‘Que cualquier recurso que pueda interponerse contra la sentencia de desahucio será suspensivo de la ejecución de la misma’; **OCTAVO:** Se condena

a la señora ADELAIDA MARÍA PEÑA, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor del LICDO. EDWARD B. VERAS VARGAS, abogado que afirma estarlas avanzando en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión Adelaida María Peña interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 0166-2006, de fecha 13 de febrero de 2005, instrumentado por el ministerial Manuel R. Guzmán, alguacil ordinario del Juzgado Especial de Tránsito No. 2, del municipio de Santiago, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 1958, de fecha 1 de noviembre de 2006, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por ADELAIDA MARÍA PEÑA, contra la Sentencia Civil No. 50/2006 de fecha 31 de enero del año 2006, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del municipio de Santiago en provecho de la señora MARÍA ESPERANZA ALMÁNZAR PÉREZ, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con las normas procesales vigentes; **SEGUNDO:** Revoca en todas sus partes la sentencia civil No. 50-2006 de fecha 31 del mes de enero del año 2006, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del municipio de Santiago, cuya parte dispositiva figura en otra parte de esta sentencia; y en consecuencia, rechaza en todas sus partes la demanda originaria, en cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de subarrendamiento, desalojo, instrumentada por acto No. 1249-2005 de fecha 13 del mes de octubre del año 2005, del ministerial Juan Ramón Carrasco Tejera, a requerimiento de MARÍA ESPERANZA ALMÁNZAR PÉREZ, contra ADELAIDA MARÍA PEÑA por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **TERCERO:** Condena a MARÍA ESPERANZA ALMÁNZAR PÉREZ, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Doctor Porfirio Bienvenido López Rojas y del Licenciado José C. Arroyo Ramos, abogados que afirma (sic) estarlas avanzando en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial de casación los siguientes medios: **“Primer Medio:** Violación al principio de inmutabilidad del proceso; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos o documentos”;

Considerando, que en el desarrollo de su primer y segundo medios de casación, los cuales se reúnen para su estudio dada su vinculación, la recurrente alega, en síntesis: “que para fallar el órgano apoderado debe situarse en el día en que fue apoderado de la demanda, que al ponderar el acto de oposición producido 40 días después de la interposición de la demanda violentó el principio de inmutabilidad del proceso e incurrió en una desnaturalización del señalado acto al asignarle un efecto retroactivo”;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que de la sentencia impugnada y de la relación de los hechos que en ella se recoge, se verifica lo siguiente: a) que originalmente se trató de una demanda en resiliación de contrato de subarrendamiento, cobro de alquileres vencidos y desalojo incoada por María Esperanza Almánzar Pérez, contra Adelaida María Peña, la cual fue acogida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del municipio de Santiago, mediante la sentencia civil núm. 50-2006 de fecha 31 de enero de 2006; b) no conforme con dicha decisión, Adelaida María Peña, recurrió en apelación contra la misma, dictando la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en funciones de Corte de Apelación, la sentencia civil núm. 1958, de fecha 1 de noviembre de 2006, ahora recurrida en casación, mediante la cual acoge el recurso de apelación y revoco la sentencia apelada;

Considerando, que la corte *a qua*, fundamentó su fallo en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: “1. que la parte apelante, (subarrendataria) pretende la revocación de la sentencia objeto de este recurso, bajo el alegato de que le fue notificada una oposición de pago, a requerimiento del propietario del local alquilado, de los alquileres que tenía que pagar en manos de la parte apelada (arrendataria principal), y que por lo tanto no podía pagar estos hasta tanto le fuera notificado un acto de levantamiento judicial o amigable de la oposición; 2. que es un punto no controvertido en la presente instancia, la existencia de los actos números No. (sic) 367-05 de fecha 22 del mes de noviembre del año 2005, del ministerial Juan Martínez Berroa, ordinario de la Suprema Corte de Justicia, a requerimiento del señor Carlos Ramón Romero, mediante el cual le notifica a la inquilina señora Adelaida María Peña, oposición al pago de alquileres vencidos y por vencer y copia del certificado de títulos del solar donde está ubicado el solar alquilado; y el acto No. 1425 de fecha 30 del mes de noviembre del

año 2005 del ministerial Manuel Guzmán, ordinario del Tribunal Especial de Tránsito No. 2 del municipio de Santiago, a requerimiento de Adelaida María Peña, mediante el cual notifica a María Esperanza Almánzar Pérez, copia en cabeza del acto No. 367-2005 contentivo de la oposición a pago de alquileres y copia del certificado de títulos del solar (2); 3. que el punto controvertido de esta instancia, es si el acto de oposición antes citado, notificado entre las manos de la parte apelante (subarrendataria), constituye un obstáculo legal, para que esta pague válidamente en manos de la parte apelada (arrendataria principal) los alquileres vencidos y por vencer (2); 4. que tratándose de una oposición, el tercero embargado, hoy parte apelante (Adelaida María Peña), no es juez de su validez, ni tiene que apreciar el merito de esta, ni incurre en responsabilidad por rehusar el pago de los valores que estén en su poder (2); 5. que por demás, en el caso de la especie, el señor Carlos Ramón Romero, en su calidad de propietario, pasó a ser el arrendador del local alquilado, según lo dispone el artículo 1743 del Código Civil Dominicano; y por efecto del artículo 1753 del citado instrumento legal, y así lo ha consagrado la jurisprudencia francesa, tiene una acción directa que le permite reclamarle al subarrendatario el pago del precio del subarrendamiento (...)"

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación la recurrente plantea la violación al principio de inmutabilidad del proceso y desnaturalización de los hechos por haber dado al acto de oposición un efecto retroactivo, en ocasión de que el mismo fue producido 40 días después de la interposición de la demanda;

Considerando, que en cuanto a la violación del principio de inmutabilidad del proceso es preciso establecer, que la misma tiene lugar cuando existe alteración de la causa y el objeto de la demanda, los cuales por regla general deben permanecer inalterables hasta la solución definitiva del litigio; que por el contrario, no se configura la violación a este principio, cuando las partes se limitan a depositar los medios de prueba que consideran pertinentes a los fines de sustentar sus pretensiones; que el hecho de que la parte recurrida haya depositado el acto de oposición que servía de sustento a sus argumentos ante la corte *a qua* no produce la alteración de este principio procesal, máxime cuando el referido acto fue debidamente puesto al conocimiento de la recurrente en casación, garantizando así la protección de su derecho de defensa, en tal sentido no se configura el vicio argüido por el recurrente;

Considerando, que por su parte la desnaturalización tiene lugar cuando a los hechos y documentos sometidos por las partes a los jueces del fondo, al tiempo de ponderarlos no les otorgan su verdadero sentido y alcance, que en ese sentido, y del análisis de la sentencia se evidencia que no incurrió la corte *a qua* en el vicio denunciado al admitir el acto de oposición como elemento probatorio, que su realización con posterioridad a la interposición de la demanda no le restaba validez como elemento de prueba, máxime cuando dicho acto fue aportado al contradictorio como sustento de las pretensiones del demandado, actualmente recurrido, quien simplemente hizo uso de su derecho de defensa; en ese tenor, procede desestimar los medios examinados y consecuentemente el recurso de casación;

Considerando, que las circunstancias que anteceden en los motivos que sirven de soporte la sentencia impugnada pone de relieve que, la corte *a qua*, en contraposición a lo alegado por la recurrente motivó adecuadamente su decisión, exponiendo motivos pertinentes y suficientes que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Corte de Casación, verificar que en el caso se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios denunciados por la recurrente en los medios de casación propuestos, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación;

Considerando, que aún cuando resulta procedente la condenación al pago de las costas procesales en perjuicio de la parte sucumbiente, no es pertinente ordenar la distracción de las mismas en la especie, pues, los abogados de la parte gananciosa no lo han solicitado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por María Esperanza Almánzar Pérez, contra la sentencia civil núm. 1958, dictada el 1 de noviembre de 2006, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, sin distracción de las mismas por no haberlo solicitado los abogados de la parte gananciosa.

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 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

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