
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 29 de abril de 2004.

Materia: Civil.

Recurrente: Dinacon, S. A.

Abogado: Lic. José Cristóbal Cepeda Mercado.

Recurrida: Sonia Figuerola De León.

Abogados: Dres. Juan A. Ferrand Barba y Luis Medina Sánchez.

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 la entidad Dinacon, S. A., empresa constituida según las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social, principal establecimiento y oficinas en la calle Mahatma Gandhi núm. 156, sector Gascue de esta ciudad, debidamente representada por su presidenta, Gisela Reyes Viuda López, dominicana, mayor de edad, soltera, empresaria, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0066064-6, domiciliada y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 057, de fecha 29 de abril de 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo se copia 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: “Que procede RECHAZAR el presente Recurso de Casación interpuesto por Gisela Reyes Viuda López y DINACOM (sic), S. A., contra la Sentencia Civil No. 057 de fecha 29 de abril del año 2004 rendida por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo por improcedente, mal fundado y carente de base legal”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 8 de julio de 2004, suscrito por el Licdo. José Cristóbal Cepeda Mercado, abogado de la parte recurrente, Dinacon, S. A., y Gisela Reyes Viuda López, 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 12 de agosto de 2004, suscrito por los Dres. Juan A. Ferrand Barba y Luis Medina Sánchez, abogados de la parte recurrida, Sonia Figuerola de León;

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 21 de septiembre de 2005, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 22 de febrero 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 se llama a sí mismo, y a los magistrados 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, de fecha 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 una demanda en desalojo interpuesta por Sonia Figuerola de León contra Gisela Reyes Viuda López, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 26 de febrero de 2002, la sentencia civil núm. 034-1990-4431, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: **“PRIMERO:** Rechaza las conclusiones de la parte demandada por los motivos *út supra* enunciados; **SEGUNDO:** Declara buena y válida la presente demanda en desalojo, por haber sido interpuesta conforme a la ley y al derecho; **TERCERO:** Ordena la resciliación del contrato de alquiler existente entre Sonia Figuerola de León (propietaria) y Dinacon, S. A., y Gisela Reyes Vda. López (inquilinos), de fecha 28 de septiembre del año 1975 y registro del contrato verbal No. 30512 de fecha 18 de abril del año 1990; **CUARTO:** Ordena el desalojo del inmueble ubicado en la calle Mahatma Gandhi No. 156, Sector Gazcue (sic), de esta ciudad que ocupa DINACON, S. A., y GISELA REYES VDA. LÓPEZ, en su calidad de inquilino o de cualquier otra persona que se encuentre al momento de la ejecución de la sentencia; **QUINTO:** Condena a DINACON, S. A. Y GISELA REYES VDA. LÓPEZ, al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho de los DRES. JUAN A. FERRAND Y LUIS MEDINA SÁNCHEZ, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte”; b) no conforme con dicha decisión, la razón social Dinacon, S. A. interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 588, de fecha 10 de abril de 2002, instrumentado por el ministerial Salvador Aquino, alguacil ordinario de la Corte de Apelación de Trabajo No. 2 del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, dictó la sentencia civil núm. 057, de fecha 29 de abril de 2004, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: **“PRIMERO:** *DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso de apelación, interpuesto por DINACON, S. A., en contra de la sentencia civil No.034-1990-4431, de fecha 26 de febrero del año 2002, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecho conforme las reglas procesales;* **SEGUNDO:** *En cuanto al fondo lo RECHAZA por los motivos expuestos precedentemente, en consecuencia CONFIRMA la sentencia impugnada;* **TERCERO:** *CONDENA a la parte recurrente DINACON, S. A., al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los DRES. LUIS MEDINA Y JUAN FERRÁN, quienes hicieron la afirmación de rigor”;*

Considerando, que de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, esta corte ha podido establecer lo siguiente: a) que en fecha 8 de octubre del año 1975, fue suscrito un contrato de alquiler con fines de comercio entre Juan Figuerola Rumeu y Víctor López; b) que Sonia Figuerola de León, en calidad de propietaria de la casa No. 156 de la calle Mahatma Gandhi, solicitó por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, autorización para iniciar el proceso de desalojo contra la empresa Dinacon, S. A., y Gisela Reyes viuda López; c) que mediante resolución núm. 794-86, de fecha 20 de octubre de 1986, el Control de Alquileres y Desahucios otorgó un plazo de dieciocho meses a Sonia Figuerola de León para el inicio del procedimiento en desalojo; d) que la indicada resolución fue recurrida en apelación por ante la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, dictando ésta la resolución núm. 608, de fecha 9 de octubre de 1987, que modifica la indicada resolución y concede un plazo de dos años para el inicio del procedimiento en desalojo; e) que mediante acto núm. 79-60, de fecha 21 de septiembre de 1989, del ministerial Ángel María Frías Morillo, ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Sonia Figuerola de León demandó en desalojo a la razón social Dinacon, S. A., y Gisela Reyes viuda López, dictando la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito

Nacional, con motivo de la referida demanda, la sentencia civil núm. 034-1990-4431, de fecha 26 de febrero de 2002, acogiendo la referida demanda; f) que mediante acto núm. 588 de fecha 10 de abril de 2002, instrumentado por el ministerial Salvador A. Aquino, alguacil ordinario de la Corte de Apelación de Trabajo del Distrito Nacional, Segunda Sala, los hoy recurrentes recurrieron en apelación la indicada decisión, dictando la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, la sentencia civil núm. 57, de fecha 29 de abril de 2004, ahora impugnada en casación, mediante la cual rechaza el recurso de apelación y confirma la sentencia impugnada;

Considerando, que la corte *a qua* sustentó su decisión en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: “que respecto al fondo del presente recurso, en cuanto a los alegatos de la parte recurrente, esta Corte es de parecer que procede rechazarlos, pues al fallar como lo hizo el juez *a quo* falló correctamente, toda vez que los jueces del fondo son soberanos para la apreciación de los elementos de pruebas que les son sometidos; un examen de la sentencia impugnada revela que para fallar como lo hizo, el juez *a quo* procedió a un análisis de todos los elementos de juicio que se aportaron en la instrucción del proceso, por lo que falló correctamente, basta examinar el contenido de la sentencia impugnada en las páginas 4 y 5, a saber su contenido: “Considerando: que de la ponderación y examen del fondo de la presente contestación resulta: 1) que por la resolución No. 794-86, dictada por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, de fecha 20 de octubre del año 1996, se concedió un plazo de dieciocho meses (18) meses para el inicio del procedimiento de desalojo, 2) que la resolución referida fue recurrida en apelación por ante la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, 3) que mediante resolución No. 608, de fecha 9 de octubre del año mil novecientos ochenta y siete (1987), la Comisión de Apelación sobre alquileres de Casas y Desahucios, concedió un plazo de dos años (02) años, para el inicio del procedimiento de desalojo en cuestión; 4) que reposan en el expediente: certificación de depósito de alquileres, de fecha 18 de abril del 1990; declaración catastral de fecha 13 de agosto de 1941; certificado de título No. 10826, de fecha 3/5/1954; contrato entre los señores Juan Figuerola Rumue y Víctor López, de fecha ocho de septiembre del 1975, registro del contrato verbal de fecha 18 de abril de 1990”; por lo que en virtud de lo consagrado en el artículo 1315 del Código Civil, procede el rechazo del presente recurso de apelación, toda vez que no fueron aportados los medios probatorios, ni los vicios de que adolece la sentencia impugnada, a la luz de tales precisiones, procede rechazar dicho recurso, así como también que todo juez o tribunal para acoger una demanda debe observar lo siguiente: a) que la demanda repose en pruebas justas y b) que la demanda se fundamente en el principio de legalidad, la ausencia de tales eventos procesales es lo que nos permite rechazar el presente recurso”;

Considerando, que las partes recurrentes, proponen en su memorial de casación el siguiente medio de casación: “**Único medio:** Falta de calidad de la parte demandante, violación a los artículos números 39 y 40 de la ley No. 834, falta de base legal, desnaturalización de los medios y pruebas aportados al debate, motivación incorrecta, violación al doble grado de jurisdicción, violación inciso I del artículo 71 de la Constitución de la República Dominicana, violación al derecho de defensa, insuficiencia de motivos”;

Considerando que, en relación al primer aspecto del medio examinado, las partes recurrentes sostienen que la corte *a qua* ignoró que la parte demandante en desalojo, hoy recurrida, no expuso los fundamentos en que justificó su demanda en desalojo como era su deber, limitándose a exigirle como parte recurrente las pruebas de sus alegatos, cuando es a la parte demandante que le corresponde probar el fundamento de su reclamo; que en cuanto a este aspecto se verifica del fallo impugnado y de los documentos depositados en el expediente formado con motivo de este recurso de casación, que contrario a lo invocado por los recurrentes, el tribunal de alzada estableció en su decisión, que Sonia Figuerola de León, solicitó autorización al Control de Alquiler de Casas y Desahucios para iniciar el proceso de desalojo contra los actuales recurrentes, en vista de que iba a ocupar la casa de su propiedad personalmente conjuntamente con su hija durante dos años por lo menos; que es criterio constante de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que cuando se trata de desalojo iniciado ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, el Decreto núm. 4807 del 16 de mayo de 1959, regula el procedimiento administrativo a seguir, imponiendo en primer término la obtención de la autorización para el inicio del desalojo a través del organismo instituido para su requerimiento, que lo es el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios; que luego de obtenida la

autorización, el tribunal apoderado se limita a velar por el cumplimiento de los plazos otorgados a favor del inquilino por dichas instituciones; que según se comprueba en la sentencia impugnada, la corte *a qua*, previo a confirmar la sentencia impugnada, realizó las comprobaciones precedentemente indicadas, sin que se advierta ninguna desnaturalización, por lo que procede rechazar el aspecto examinado;

Considerando, que en el segundo y quinto aspecto del medio de casación examinado, los cuales se reúnen por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente alega que la corte *a qua*, en la sentencia impugnada, no ponderó ni ofreció motivos serios y congruentes respecto a sus alegatos, relativos a que el fondo del asunto fue decidido por primera vez en primer grado y no podía la corte privarlo del derecho de recurrir en apelación, como derecho garantizado constitucionalmente, violentando el doble grado de jurisdicción, y que en el presente caso estamos conociendo prácticamente un tercer grado de jurisdicción, puesto que no se le dio justificación correcta a la decisión recurrida, al no ser procedente la avocación y ser el expediente de la competencia del juzgado de paz, por lo que no podía la corte de apelación conocer el recurso de apelación, con la cual se ha lesionado su derecho de defensa. Que ciertamente, es de principio, que los jueces del orden judicial están en el deber de responder a todas las conclusiones explícitas y formales que las partes les presenten, sean las mismas principales, subsidiarias o incidentales, para admitirlas o rechazarlas, dando los motivos pertinentes, se trate de conclusiones principales al fondo, defensas, excepciones, medios de inadmisión, o solicitudes de medidas de instrucción; sin embargo, esto no acontece en la especie, toda vez que los aspectos que alegan los recurrentes omitió la alzada referirse, constituyen simples alegaciones que no tienen el carácter conclusivo de naturaleza formal que obligue al juzgador a ponderarlos; que, al efecto, ha sido juzgado que los jueces no están en la obligación de referirse a todos los argumentos planteados por las partes, sino que este deber de motivación se circunscribe a sus conclusiones formales; que, por lo tanto, no incurrió en vicio alguno la corte cuando omitió valorar aspectos puramente argumentativos de las partes;

Considerando, no obstante las precisiones precedentemente indicadas, se verifica de la sentencia hoy impugnada en casación, que esta fue dictada en ocasión del recurso de apelación interpuesto por los hoy recurrentes contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, quien luego de declarar bueno y válido el recurso de apelación del que fue apoderado, procedió a conocer el fondo de las pretensiones de las partes, en su calidad de tribunal de segundo grado, por lo tanto, contrario a los argumentos de las partes recurrentes, en el caso que nos ocupa el asunto ha sido objeto de un doble examen en virtud del principio del doble grado de jurisdicción, por tales razones procede rechazar los aspectos objeto de análisis;

Considerando, que en el tercer y cuarto aspecto del medio examinado, los cuales se reúnen por estar estrechamente vinculados, los recurrentes arguyen en esencia, a) que la demandante en desalojo, Sonia Figuerola de León, carece de calidad o falta de poder para actuar en justicia, puesto que en ninguna de las instancias presentó la determinación de herederos ni el contrato de partición que le otorgaba la propiedad objeto del desalojo; b) que la corte *a qua* desnaturalizó los documentos y pruebas aportadas al debate, puesto que de haber leído correctamente la documentación aportada, se hubiese dado cuenta que la demandante no era la única hija de la fenecida Altagracia Cambiaso Viuda Figuerola, además de percatarse que no se trataba de un contrato verbal depositado en el Banco Agrícola en fecha 18 de abril de 1990, en razón de que reposa en el expediente el contrato de alquiler entre Juan Figuerola Rumue y Víctor López;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada permite comprobar que las partes recurrentes no formularon ante la Corte *a qua* conclusiones cuestionando ni la falta de calidad ni de poder de la ahora recurrida, por lo tanto es un medio nuevo que no puede hacerse valer ante la Corte de Casación, tal como ha sido juzgado reiteradamente por esta Suprema Corte de Justicia, en el sentido de que ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia atacada, constituye un medio nuevo no ponderable en casación, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, lo que no ocurre en este caso; que en tal sentido, el medio planteado en la especie, deviene inadmisibile, lo que es suplido de oficio por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia;

Considerando, que en ese orden de ideas, ha sido juzgado por esta Cámara Civil y Comercial como Corte de

Casación, que la desnaturalización de los hechos y documentos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance, lo que no ha ocurrido en la especie, toda vez que cuando los jueces del fondo consideran pertinente la documentación aportada y fundan tanto en ella como en la instrucción del proceso su convicción, como ha ocurrido en la especie, lejos de incurrir en una desnaturalización de los documentos de la causa, hacen un correcto uso del poder soberano de apreciación del que están investidos; que las circunstancias expresadas ponen de relieve que la corte *a qua* 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 Corte de Casación 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 aspecto del medio examinado;

Considerando, que finalmente esta Corte de Casación ha comprobado que la jurisdicción *a qua*, para resolver la contestación surgida entre las partes, luego de ponderar la documentación sometida al debate, estableció en su decisión los fundamentos precisos en que apoyó su fallo y las razones que la condujeron a decidir como lo hizo, es decir, que la decisión atacada contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley y el derecho; por lo que procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Gisela Reyes viuda López y la entidad Dinacon, S. A., contra la sentencia núm. 57, dictada en fecha 29 de abril de 2004, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; **Segundo:** Condena a Gisela Reyes viuda López y a la entidad Dinacon, S. A., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Dres. Juan A. Ferrand Barba y Luis Medina Sánchez, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, 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: 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.