
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 25 de julio de 2006.

Materia: Civil.

Recurrente: Betania de la Concepción Abreu del Monte.

Abogados: Lic. Javier E. Fernández Adames y Licda. Maritza S. Vicente Pérez.

Recurrido: Julio Cuevas de la Rosa.

Abogado: Dr. José Darío Medina.

SALA CIVIL Y COMERCIAL

Rechaza

Audiencia pública del 28 de septiembre 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 Betania de la Concepción Abreu del Monte, dominicana, mayor de edad, soltera, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0382167-4, domiciliada y residente en la avenida Nicolás de Ovando núm. 92, ensanche Luperón de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 504, de fecha 25 de julio de 2006, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación 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 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 18 de agosto de 2006, suscrito por los Lcdos. Javier E. Fernández Adames y Maritza S. Vicente Pérez, abogados de la parte recurrente, Betania de la Concepción Abreu del Monte, 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 22 de septiembre de 2006, suscrito por el Dr. José Darío Medina, abogado de la parte recurrida, Julio Cuevas de la Rosa;

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 27 de julio de 2011, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 17 de septiembre 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 la demanda en resiliación de contrato y reparación de daños y perjuicios incoada por Julio Cuevas de la Rosa, contra Betania de la Concepción Abreu del Monte, la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 30 de diciembre de 2005, la sentencia núm. 1608-2005, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** DECLARA buena y válida en cuanto a la forma, la demanda en rescisión de contrato de inquilinato y reparación de daños y perjuicios incoada por el señor JULIO CUEVAS DE LA ROSA contra la señora BETANIA DE LA CONCEPCIÓN ABREU DEL MONTE, mediante acto No. 00182/05 de fecha 10 de marzo del 2005, instrumentado por el Ministerial José Leandro Lugo, Alguacil de estrados del Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, por haber sido hecha de conformidad con los preceptos legales; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, ORDENA la resolución del contrato de alquiler de fecha 13 de febrero del 1984 suscrito entre los señores OCTAVIO CUEVAS y BETANIA ABREU DEL MONTE, legalizado por el DR. PEDRO ANTONIO RODRÍGUEZ ACOSTA, Abogado, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, conforme a los motivos anteriormente expuestos; SE ORDENA el desalojo inmediato del local comercial ubicado en la calle Nicolás de Ovando No. 92, del Ensanche Luperón, Distrito Nacional de la señora BETANIA DE LA CONCEPCIÓN DEL MONTE o cualquier otra persona que se encontrare ocupando el inmueble; **CUARTO:** COMPENSA las costas del procedimiento por los motivos indicados anteriormente"; b) Betania de la Concepción Abreu del Monte recurrió en apelación la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 136-2006, de fecha 14 de febrero de 2006, instrumentado por el ministerial José Miguel Lugo Adames, alguacil de estrados de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 504, de fecha 25 de julio de 2006, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora BETANIA DE LA CONCEPCIÓN ABREU DEL MONTE, contra la sentencia No. 1608 relativa al expediente No. 037-2005/0285 (sic), de fecha 30 de diciembre de 2005, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil para asuntos de familia del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional (sic), por haber sido interpuesto conforme a la ley; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, lo RECHAZA y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia impugnada, para que sea ejecutada conforme su forma y tenor; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del DR. JOSÉ DARÍO MEDINA, quien hizo la afirmación de rigor en el ámbito del artículo 133 del Código de Procedimiento Civil";

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que conforman el expediente, es posible establecer lo siguiente: a) en fecha 13 de febrero de 1984, Octavio Cuevas arrendó a Betania de la Concepción Abreu del Monte, para fines comerciales la casa núm. 92, ubicada en la avenida Nicolás de Ovando, de esta ciudad; b) el 23 de septiembre de 2001, Octavio Cuevas falleció; c) en fecha 10 de junio de 2005, por acto núm. 00182-05, instrumentado por el ministerial José Leandro Lugo, alguacil de estrados del Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, Julio Cuevas de la Rosa, en calidad de sucesor del finado Octavio

Cuevas, demandó a Betania de la Concepción Abreu del Monte, en resiliación de contrato de alquiler, resultando apoderada la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, fundamentando su acción en el hecho de que la arrendataria realizó cambio y distribución nueva en el local, sin previa autorización de este; d) en fecha 30 de diciembre de 2005, el tribunal apoderado acogió la demanda de que se trata, en consecuencia, ordenó la resiliación del contrato de inquilinato existente y ordenó el desalojo inmediato de la inquilina del inmueble alquilado; e) Betania de la Concepción Abreu del Monte, recurrió en apelación la sentencia precitada, bajo el sustento de que no había incumplido con los compromisos contractuales; f) el indicado recurso fue rechazado por la corte *a qua* mediante decisión hoy impugnada en casación;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, un único medio de casación: “Falta de base legal”;

Considerando, que en su medio de casación, la parte recurrente arguye, que la corte *a qua* dio motivos insuficientes para sustentar su decisión y omitió contestar un pedimento esencial relativo a mantener la vigencia del contrato de alquiler, toda vez que no violó el contrato de alquiler; que la alzada desnaturalizó los hechos de la causa e incurrió en falta de base legal al

establecer como un hecho cierto el reconocimiento del incumplimiento en una supuesta declaración testimonial;

Considerando, que la corte *a qua* motivó al respecto, lo siguiente: “(2) que valorados los alegatos de la recurrente, la Corte es de criterio que procede rechazar el recurso de apelación; es que los alegatos invocados por éste no constituyen motivos para que la sentencia impugnada sea revocada, el hecho de que el juez *a quo* hiciera valer como medio de prueba las declaraciones dadas por la parte hoy recurrente no es causa para revocarla, toda vez que conforme las referidas declaraciones la señora Betania Abreu del Monte admite el hecho jurídico controvertido en esta instancia, consistente en la modificación del inmueble alquilado; es que esta reacondicionó el local debido a problemas económicos; había una tienda y al no obtenerse los resultados esperados, decidió quitarla e instalar una banca de apuestas, sin contar para ello con el consentimiento por escrito del propietario; que con esto quedó evidenciada la violación a las disposiciones vertidas en el artículo 4 del contrato de alquiler suscrito en fecha 13 de febrero de 1984, a saber la referida cláusula expresa lo siguiente: EL INQUILINO se compromete a no hacer ningún cambio o distribución nueva en la casa, sin la previa autorización por escrito de EL PROPIETARIO y en caso de obtenida ésta, las mejoras hechas en la casa, incluyendo instalaciones eléctricas que se ha (sic) hagan, con todo su material, quedarán a beneficio de EL PROPIETARIO, sin compensación de ninguna clases (sic); que conforme lo establecido en el artículo 1315 del Código Civil, el cual impone de forma rigurosa que todo el que reclama una pretensión en justicia debe probarla, en la especie, conforme resulta de la ponderación de los documentos que obran en el expediente, esta Corte advierte que la sentencia impugnada es correcta en cuanto a los hechos y el derecho que la sustentan, por lo que procede su confirmación (2)”;

Considerando, que de lo expresado por la corte *a qua* se verifica, que la inquilina cambió la estructura del inmueble y no contó con la autorización del propietario para la remodelación, por lo que actuó contrario a lo señalado por los artículos 1730 y 1731 del Código Civil, que obligan al inquilino a mantener sin alteraciones ni cambios la cosa arrendada; que el artículo 3 del Decreto núm. 4807-59, permite como causa de la resciliación del contrato de inquilinato, sin autorización alguna, por el hecho de que el inquilino cambie la forma del inmueble alquilado, que siendo esto así y habiéndose comprobado el incumplimiento por parte de la arrendataria, procedía acoger la demanda en resiliación de contrato y desalojo de que se trata, tal y como admitió la corte *a qua* en su sentencia;

Considerando, que en cuanto a la desnaturalización de los hechos, documentos y circunstancias de la causa alegada por la recurrente, la jurisprudencia de esta sala ha señalado, que esto supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance; que no se advierte desnaturalización en este caso, en razón de que en la referida decisión la corte *a qua* para formar su convicción en el sentido que lo hizo, no solo ponderó adecuadamente los hechos y circunstancias de la causa, sino que además, valoró de forma correcta la documentación aportada al proceso por las partes; que tampoco incurre la alzada en el vicio alegado al

haber apreciado las declaraciones ofrecidas en la comparecencia personal por la recurrente ante el juez de primer grado, las cuales aparecen reproducidas en la sentencia impugnada, en las que admitió haber modificado la estructura del inmueble, pues conforme ha sido establecido por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, los jueces del fondo son soberanos en la apreciación de los elementos de prueba que le son sometidos y esa cuestión escapa al control de la casación;

Considerando, que la recurrente invoca como medio la falta de base legal, la que, como es bien sabido, como causal de casación se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la sentencia, ya que este vicio proviene de una exposición incompleta de un hecho decisivo; que en la especie, la corte *a qua* ponderó debidamente los hechos y circunstancias de la causa, dándoles su verdadero sentido y alcance, proporcionando de esta manera motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su fallo; que en esas condiciones, es obvio que la sentencia impugnada, contrario a lo alegado por la recurrente, ofrece los elementos de hecho y derecho necesarios para que la Suprema Corte de Justicia, ejerciendo su poder de control, pueda decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada; en ese sentido, la corte *a qua* no incurrió en modo alguno en las violaciones invocadas al fallar en la forma en que lo hizo, razón por la cual el medio analizado carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que el examen de las consideraciones expresadas por la corte *a qua* en la sentencia impugnada, revela que esta se sustenta en una motivación pertinente y suficiente, conteniendo una exposición completa y bien definida de los hechos de la causa, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, verificar que en la especie, contrario a lo invocado por la recurrente, se ha hecho una adecuada aplicación de la ley y el derecho; por consiguiente, procede rechazar el presente recurso de casación;

Considerando, que al tenor del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Betania de la Concepción Abreu del Monte, contra la sentencia civil núm. 504, dictada en fecha 25 de julio de 2006, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo

dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la recurrente, Betania de la Concepción Abreu del Monte, al pago de las costas y ordena su distracción a favor del Dr. José Darío Medina, 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 en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de septiembre de 2018, años 175º de la Independencia y 156º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz 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.