

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 20 de marzo del 2013.

Materia: Civil.

Recurrente: Juan Elpidio Olivares Mella.

Abogado: Dr. Julio César Severino.

Recurrido: Viceprovincia de la Orden de Frayles Menores Capuchinos.

Abogados: Dres. Gregorio de la Cruz de la Cruz y Marcelino de la Cruz Núñez.

*Jueza Ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.*

#### *EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA*

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **29 de enero de 2020**, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Juan Elpidio Olivares Mella, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-127569-0, domiciliado y residente en la avenida Sabana Larga, núm. 17, Ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido al Dr. Julio César Severino, con estudio profesional abierto en la avenida Sabana Larga, núm. 24, Ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

En este proceso figura como parte recurrida Viceprovincia de la Orden de Frayles Menores Capuchinos, institución católica, religiosa, con su domicilio social ubicado en la avenida Sabana Larga, núm. 12, Ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, regida por el Concordato suscrito entre la Santa Sede y el Estado Dominicano, debidamente representada por el Sacerdote Fray Demetrio de la Cruz Jiménez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0733265-2, domiciliado en el mismo lugar, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Dres. Gregorio de la Cruz de la Cruz y Marcelino de la Cruz Núñez, con estudio profesional abierto en la avenida Las Américas, núm. 110, Ensanche Ozama, Santo Domingo Este y domicilio *ad hoc* en la avenida Pasteur, núm. 158, Plaza los Jardines de Gascue, suite 1.30, sector Gascue, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 147, dictada el 20 de marzo del 2013, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

*PRIMERO: DECLARA regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor JUAN ELPIDIO OLIVARES MELLA, contra la sentencia civil No. 780, dictada en fecha 04 del mes de abril del año 2012 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, por haber sido incoado de acuerdo a las reglas procesales vigentes. SEGUNDO: RECHAZA en cuanto al fondo dicho recurso, por improcedente, mal fundado, por los motivos expuestos. TERCERO: CONFIRMA en todas sus partes la sentencia apelada, por ser justa en derecho y reposar en base legal, para que sea ejecutada de acuerdo a su forma y tenor. CUARTO: CONDENA a la parte recurrente, señor JUAN ELPIDIO OLIVARES MELLA, al pago de las costas del procedimiento y dispone su distracción en beneficio y provecho del LICDO. GREGORIO DE LA CRUZ DE LA*

*CRUZ, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

En el expediente constan los actos y documentos siguientes: a) el memorial depositado en fecha 17 de abril de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca su único medio de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 10 de mayo de 2013, en donde la parte recurrida invoca su medio de defensa y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 17 de diciembre de 2014, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala, en fecha 20 de febrero de 2019, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia ninguna de las partes compareció, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figuran como partes instanciadas Juan Elpidio Olivares Mella, recurrente, y Viceprovincia de la Orden de Frayles Menores Capuchinos, recurrida; que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece lo siguiente: a) que Viceprovincia de la Orden de Frayles Menores Capuchinos, en calidad de propietaria y Juan Elpidio Olivares Mella, en calidad de inquilino, suscribieron un contrato de alquiler de un local comercial ubicado en la Av. Sabana Larga, núm. 12, Ensanche Ozama, Santo Domingo Este; b) que Viceprovincia de la Orden de Frayles Menores Capuchinos demandó en rescisión de contrato de alquiler a Juan Elpidio Olivares Mella, fundamentándose en que el inquilino violó el artículo primero de dicho contrato, el cual prohíbe subalquilar en todo o en parte el local arrendado o utilizarlo para otro fin que no sea el acordado por las partes, sin el consentimiento por escrito del propietario, debido a que se había acordado que se usaría para un negocio de papelería, pero el inquilino lo está utilizando para la venta de vehículos, es decir, como *dealer*; b) que con motivo de esa demanda, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia de Santo Domingo dictó la sentencia civil núm. 780, de fecha 4 de abril de 2012, mediante la cual ordenó la rescisión del contrato de alquiler y el desalojo del inquilino o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble al título que fuere; d) que esa decisión fue recurrida en apelación por el demandado, recurso respecto del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo dictó la sentencia ahora recurrida en casación, mediante la cual confirmó en todas sus partes la decisión de primer grado.

El fallo atacado se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: (...) *que para acoger la demanda de que estaba apoderado el juez a-quo razonó, en síntesis, del modo siguiente: "Que tratándose de un contrato sinalagmático de ejecución sucesiva su disolución es para el futuro porque las prestaciones ya cumplidas son irrevocables, como es el caso de la especie; Considerando: Que en el presente caso, procede ordenar la rescisión del contrato existente entre las partes, toda vez que este tribunal ha podido comprobar que el demandante violentó las disposiciones del referido contrato, al desvirtuar el objeto del local comercial alquilado"; Que examinado el contrato de alquiler que ligaba a las partes, suscrito en fecha 29 de febrero del año 2008, la Corte ha comprobado que el inquilino se comprometió, entre otras cosas, a lo siguiente: "a utilizar el inmueble alquilado única y exclusivamente para negocio de papelería, no pudiendo dedicarla a otro uso, ni cederla, ni sub-alquilar, ni en todo ni en parte, sin en (sic) el consentimiento del propietario"; que el juez a-quo comprobó, tal y como lo ha hecho la Corte, que en la parte delantera del local figuran estacionados varios vehículos de diferentes marcas y modelos, y con letreros colocados en sus techos que rezan "se vende", lo que evidencia la característica de un dealer, lo que indica que el local en principio alquilado por el recurrente para instalar una papelería hoy está siendo usado para ventas de vehículos, sin la previa autorización de la propietaria, y aunque el*

*recurrente en sus alegatos ante esta alzada argumenta que el local sigue siendo usado para una papelería no un dealer, y que son otras personas ajenas a su negocio, quienes han ocupado toda la parte delantera del local vendiendo vehículos, este no ha probado por ningún medio, ni ante el juez a quo y mucho menos ante esta alzada, que real y efectivamente él es ajeno al negocio de la venta de dichos vehículos (...).*

Juan Elpidio Olivares Mella, recurre en casación la sentencia dictada por la corte *a qua* y en sustento de su recurso invoca el siguiente medio de casación: **único medio**: falta de prueba o base legal.

El recurrente en el desarrollo de su único medio alega, en esencia, que tanto el tribunal de primer grado como la corte *a qua* emitieron sus decisiones sin estar debidamente fundamentadas, ya que la demandante no depositó pruebas suficientes que permitieran comprobar que el inquilino violó el contrato de inquilinato; que es evidente que el tribunal de primera instancia solamente se limitó a darle crédito y veracidad a las simples enunciaciones que hizo la demandante, sin haber elladepositado pruebas por escrito o testimoniales que dieran fe de la referida violación de contrato, actuando la alzada del mismo modo.

La parte recurrida se defiende de dicho medio de casación, alegando, en síntesis, que la parte apelante no aportó ninguna prueba que llevara a la corte *a qua* a fallar de manera distinta a la que lo hizo; que el apelante desconoció el depósito que hizo la demandante de las fotos que fueron presentadas tanto en el tribunal de primer grado, como ante la corte de apelación, en las cuales se evidencian los vehículos colocados en ambos frentes, por estar el local alquilado en una esquina; que las decisiones emitidas por ambas instancias fueron dictadas con amplias y excelentes motivaciones, cuyos hechos fueron cabalmente ponderados y siempre tomando en consideración la justicia, como la aplicación de la ley y el derecho, razones suficientes y valederas para que el presente recurso de casación sea desestimado por improcedente, mal fundado y carente de base legal.

El estudio del fallo atacado pone de manifiesto que la corte *a qua* no sustentó su decisión únicamente en los alegatos de la demandante sino que examinó el contrato de alquiler intervenido entre las partes, en cuyo artículo primero se prohíbe al inquilino ceder o traspasar el local o utilizarlo para otros fines que no fuera el acordado entre ellos sin el consentimiento por escrito del propietario y se establece que el local sería utilizado exclusivamente para negocio de papelería y unas fotografías en las cuales se refleja que en el frente del local que fuera alquilado se encuentran estacionados varios vehículos con letreros de “se vende”, y, en virtud de dichos elementos que no fueron rebatidos en modo alguno por el recurrente, el tribunal formó su íntima convicción en el sentido de que el local de referencia estaba siendo utilizado como *dealer*, es decir, para un fin diferente al convenido en el contrato de alquiler, con lo cual, contrario a lo alegado dicho tribunal hizo un uso correcto de la facultad soberana de apreciación de la prueba que por ley le ha sido conferida, sin incurrir en ninguna violación, ya que si bien las fotografías no constituyen medios de pruebas perfectos sí constituyen principios de prueba por escrito cuyo valor probatorio puede ser reconocido por los jueces unido a otros elementos del litigio, especialmente si el hecho a probar, a saber, el uso del local para otro fin distinto al autorizado, constituye un hecho jurídico que puede ser establecido por todos los medios.

En ese tenor, ha sido juzgado reiteradamente por esta jurisdicción que conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia; sin embargo, no se trata de exigir a los órganos jurisdiccionales una argumentación extensa, exhaustiva o pormenorizada, ni impedir la fundamentación concisa que en su caso realicen quienes ejerzan la potestad jurisdiccional, ya que lo que importa es que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan de forma razonada; en ese orden de ideas, esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada no está afectada de un déficit motivacional ni está viciada de falta de base legal, al contrario, esta 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 Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual procede desestimar el medio de casación examinado y por consiguiente, rechazar el presente recurso de casación.

(8) Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; 1315 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil.

### **FALLA**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Juan Elpidio Olivares Mella, contra la sentencia civil núm. 147, dictada el 20 de marzo del 2013, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por los motivos antes expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a las partes recurrentes, Juan Elpidio Olivares Mella, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho de los Dres. Gregorio de la Cruz de la Cruz y Marcelino de la Cruz Núñez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Samuel A. Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario 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, Secretario General, que certifico.