SENTENCIA DEL 12 DE FEBRERO DE 2014, NÚM. 41

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 26 de agosto de 2009.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Simón Galvá Galván.
Abogado:	Dr. Manuel Emilio Galván Luciano.
Recurrida:	Carina Elizabeth Pellerano.
Abogados:	Licdos. Ariel Ulises de los Santos Castillo y Ramón Antonio Martínez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL

Rechaza

Audiencia pública del 12 de febrero de 2014.
Preside: Julio César Castaños Guzmán.

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 el señor Simón Galvá Galván, dominicano, mayor de edad, casado, empleado privado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1587116-2, domiciliado y residente en la avenida José Contreras núm. 79, Condominio Alexandra, edificio C, apartamento 1-D, ensanche La Julia, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 537, de fecha 26 de agosto de 2009, 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 en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Ramón Antonio Martínez, abogado de la parte recurrida, Carina Elizabeth Pellerano;

Oído el dictamen de la magistrada Procuradora General Adjunta 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" (sic);

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 28 de diciembre de 2009, suscrito por el Dr. Manuel Emilio Galván Luciano, abogado de la parte recurrente, Simón Galvá Galván, 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 22 de enero de 2010, suscrito por el Licdo. Ariel Ulises de los Santos Castillo, abogado de la parte recurrida, Carina Elizabeth Pellerano;

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, las sentencias de la Corte Interamericana de Derechos Humanos; la Ley núm. 25 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726, 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 17 de noviembre de 2010, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; José E. Hernández Machado y Darío Fernández Espinal, asistidos de la Secretaria;

Visto el auto dictado el 10 de febrero de 2014, por el magistrado Julio César Castaños Guzmán, Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y a los magistrados Martha Olga García Santamaría, Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, jueces de esta Sala, para integrar la misma 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 la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo, interpuesta por la señora Carina Elizabeth Pellerano, contra el señor Simón Galvá Galván, mediante acto núm. 512, de fecha 6 de noviembre de 2007, instrumentado por el ministerial Pablo Ogando Alcántara, alguacil ordinario del Segundo Tribunal Colegiado del Distrito Nacional, la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó, el 29 de mayo de 2008, la sentencia civil núm. 00404, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: "**PRIMERO:** SE RATIFICA EL DEFECTO pronunciado en audiencia pública, en contra del demandado, por falta de comparecer, no obstante haber sido debidamente emplazado; **SEGUNDO:** SE DECLARA regular y válida en cuanto a la forma, la DEMANDA EN RESILIACIÓN DE CONTRATO DE ALQUILER Y DESALOJO interpuesta por la señora CARINA ELIZABETH PELLERANO en contra del señor SIMÓN GALVÁ GALVÁN, pero en cuanto al fondo SE RECHAZA por los motivos expuestos; **TERCERO:** SE COMPENSAN las costas del procedimiento por los motivos que se aducen precedentemente; **CUARTO:** SE COMISIONA al ministerial FREDDY RICARDO, Alguacil Ordinario de esta Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para la notificación de la presente sentencia"; b) que, no conforme con dicha decisión, la señora Carina Elizabeth Pellerano, interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 58-2009, de fecha 5 de febrero de 2009, instrumentado por el ministerial Freddy Ricardo Tavárez, alguacil ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la referida sentencia, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó, el 26 de agosto de 2009, la sentencia civil núm. 537, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: "**PRIMERO:** RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia contra la recurrida (sic), señor SIMÓN GALVÁ GALVÁN, por falta de comparecer; **SEGUNDO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación incoado por la señora CARINA ELIZABETH PELLERANO, contra la sentencia No. 00404, relativa al expediente No. 038-2007-01209, de fecha 29 de mayo del año 2008, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse intentado conforme a las normas procesales que rigen la materia; **TERCERO:** En cuanto al fondo, ACOGE el presente recurso de apelación, REVOCA la decisión atacada, y en consecuencia ACOGE la demanda en resiliación de contrato de alquiler incoada por la señora CARINA ELIZABETH PELLERANO, contra el señor SIMÓN GALVÁ GALVÁN, según actuación procesal No. 512/2007, instrumentado en fecha 06 de noviembre de 2007, por el ministerial Pablo Ogando, Ordinario del Segundo Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes dados; **CUARTO:** ORDENA el desalojo inmediato del señor Simón Galván (sic) Galván, del departamento 1-D del condominio Alexandra, de la calle José Contreras No. 79, sector La Julia, por los motivos expuestos; **QUINTO:** COMISIONA al Ministerial ALFREDO DÍAZ CÁCERES, alguacil de estrados de esta Corte, para la notificación de la presente sentencia; **SEXTO:** CONDENA a la recurrida (sic), señor SIMÓN GALVÁ GALVÁN, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor y provecho de la LICDA. INDIRA SEVERINO PÉREZ, abogada, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad"(sic);

Considerando, que antes de conocer del presente recurso de casación, es preciso realizar una breve reseña del asunto de que se trata, a saber: 1) que el presente proceso versa sobre una demanda en resiliación de contrato de alquiler y desalojo, interpuesta por la señora Carina Elizabeth Pellerano, en contra del señor Simón Galvá Galván; 2) que el tribunal de primer grado, específicamente la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de

Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó, el 29 de mayo de 2008, la sentencia civil núm. 00404, mediante la cual rechazó la referida demanda; 3) que dicha decisión fue recurrida en apelación, por la señora Carina Elizabeth Pellerano, decidiendo la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 26 de agosto de 2009, mediante sentencia civil núm. 537, acoger el recurso, revocar la decisión impugnada y acoger la demanda original en rescisión de contrato de alquiler, hoy recurrida en casación; 4) que en fecha 28 de diciembre de 2009, la parte recurrente depositó por ante la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia, su memorial de casación; y 5) que en fecha 22 de enero de 2010, la parte recurrida depositó por ante la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia, su memorial de defensa;

Considerando, que en su memorial, el recurrente invoca los siguientes medios de casación: "**Primer Medio:** Contradicción de motivos; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos. Violación a las resoluciones dictadas por las autoridades administrativas. Violación a la ley por inobservancia de las disposiciones establecidas en el artículo 1736 del Código Civil Dominicano; **Tercer Medio:** Violación de la ley por errónea aplicación de las disposiciones del artículo 48 de la Ley No. 834 del 15 de julio del año 1978. Falta de base legal";

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación planteados, los cuales se reúnen por su estrecha vinculación, el recurrente alega, en síntesis, que la corte a-qua incurrió en el vicio de contradicción de motivos y desnaturalización de los hechos, ya que no obstante haber comprobado, reconocido y establecido en la parte in fine del literal e), contenido en la página 12 de su decisión, que la apelante, hoy recurrida en casación, no había cumplido con los plazos previstos en las resoluciones administrativas y, menos aún, el plazo de noventa (90) días previsto en el artículo 1736 del Código Civil, otorgados a la propietaria para iniciar el procedimiento de desahucio en contra de su inquilino, ésta procede a revocar la sentencia de primer grado, acogiendo la demanda primigenia y ordenando el desalojo inmediato del inquilino. Que la Corte a-qua, después de haber comprobado el incumplimiento en los plazos de las formalidades administrativas y legales por parte de la hoy recurrida, no debió limitarse a suplir la falta cometida por la apelante por ante el Tribunal de primer grado, sino que debió declarar la inadmisibilidad de la demanda principal, toda vez que del examen de los hechos y documentos del proceso se comprueba, que la propietaria no podía iniciar su acción en justicia sino después de haber transcurrido el plazo de los cinco (5) meses otorgados por las autoridades administrativas, más los noventa (90) días que establece el artículo 1736 del Código Civil, o sea en fecha dos (2) de abril del año 2008, y no en fecha 6 de noviembre del año 2007, cuando habían transcurrido tan solo tres (3) meses y cuatro (4) días, como lo hizo mediante el acto No. 512-2007 instrumentado y notificado por el ministerial Pablo Ogando Alcántara, de generales que constan en acto; Que para que exista el vicio de contradicción de motivos, sigue alegando la parte recurrente, es necesario que se produzca una verdadera incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fueran éstas de hecho o de derecho, o entre éstas y el dispositivo u otras disposiciones de la sentencia impugnada; como ocurrió en el caso de la especie; que además, en vista de tales circunstancias -sigue exponiendo la parte recurrente-, la corte a-qua al fallar como lo hizo no sólo desnaturalizó los hechos de la causa, sino que también violó las disposiciones contenidas en las resoluciones intervenidas por las autoridades administrativas y el artículo 1736 del Código Civil; que con relación al tercer medio, sigue alegando el recurrente, que de la parte dispositiva de la sentencia objeto del presente recurso de casación, se comprueba que la parte recurrida en apelación hizo defecto por falta de comparecer, por lo que es materialmente imposible que esta propusiera medio de inadmisión alguno; que de la lectura de ambas decisiones judiciales se comprueba que la parte hoy recurrente no propuso ningún medio de inadmisión por ante las jurisdicciones de juicio por haber hecho defecto por falta de comparecer en ambos casos; por lo que no existe razón alguna para que la corte a-qua fundamentara el fallo impugnado en las disposiciones contenidas en el artículo 48 de la Ley No. 834 del 15 de julio del año 1978, por no ser aplicable al caso de la especie, y por vía de consecuencia, la sentencia impugnada adolece del vicio de falta de base legal, lo que se traduce en una manifiesta falta o insuficiencia de motivos, lo que constituye un medio de casación;

Considerando, que, en cuanto a los medios que se examinan, y contrario a los alegatos de la parte recurrente, se impone advertir que la corte a-qua para fallar en el sentido en que lo hizo expresó de forma motivada que: "existe depositada en el expediente la decisión definitiva emitida por la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, mediante la cual concede a la señora Carina Elizabeth Pellerano Arias, autorización para iniciar

un procedimiento de desalojo contra su inquilino, el señor Simón Galvá Galván; que la resolución descrita en el párrafo anterior establece un plazo de cinco (05) meses a partir de su emisión, para que la señora Carina Elizabeth Pellerano Arias, pueda iniciar un procedimiento de desalojo contra su inquilino, el señor Simón Galvá Galván; que debe sumarse, además, el tiempo establecido en el artículo 1736 del Código Civil, que para la especie es de 90 días; que la demanda en desalojo fue incoada mediante actuación procesal No. 512/2007, de fecha 06 de noviembre de 2007, instrumentado por el ministerial Virgilio Arnulfo Alvarado; que como podemos constatar, entre la fecha en que se emitió la resolución que autoriza la acción en justicia, 02 de agosto de 2007, y la del emplazamiento, transcurrieron tan solo tres (3) meses y cuatro (4) días; que resulta obvio que al momento de lanzarse la demanda primigenia, según se describe en el párrafo anterior, la intimante estaba legalmente impedida para hacerlo, toda vez que el plazo concedido por la comisión de apelación sobre alquileres de casa y desahucios a favor del inquilino aún estaba vigente; que no obstante lo expuesto precedentemente, esta corte ha podido constatar, sin temor a duda, que al momento de proceder a fallar el asunto que nos ocupa, los plazos otorgados a favor del inquilino se encuentran ventajosamente vencidos; que en tal sentido, y haciendo acopio de la letra del artículo 48 de la Ley 834, esta alzada procede a acoger los alegatos de la intimante, en tanto que fundamento de su vía de recurso" (sic); que por las motivaciones que preceden, y habiendo este tribunal de alzada comprobado el cumplimiento de las disposiciones legales relativas al procedimiento de desalojo antes indicado, entendemos pertinente acoger el presente recurso, revocar la decisión dictada por el primer juez, y en virtud del efecto devolutivo inherente a los recursos ordinarios procede acoger la demanda en resiliación de contrato de alquiler, tal como será expuesto en el dispositivo de más adelante";

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de la documentación a que ella se refiere, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha podido verificar, que mediante resolución número 87-2007, de fecha 2 de agosto de 2007, dictada por la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, le fue confirmado al hoy recurrido el plazo de 5 meses para iniciar el procedimiento de desalojo en contra de la parte hoy recurrente, que le había sido concedido por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, mediante resolución núm. 8-2007, de fecha 12 de enero de 2007; que mediante acto núm. 512-2007 de fecha 6 de noviembre de 2007 la hoy recurrida, Carina Elizabeth Pellerano, demandó en resiliación de contrato de alquiler y desalojo al hoy recurrente, Simón Galvá Galván, quedando apoderada para el conocimiento de la misma la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual mediante sentencia núm. 00404, de 29 de mayo de 2008, decidió rechazar, en cuanto al fondo, la referida demanda por falta de prueba; que luego, mediante actuación procesal núm. 58-2009, de fecha 5 de febrero de 2009, la señora Carina Elizabeth Pellerano, recurrió en apelación la decisión antes descrita, quedando apoderada para instruir el proceso, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual decidió acoger el recurso, revocar la decisión del juez de primer grado y acoger la demanda primigenia en resiliación de contrato de alquiler y desalojo;

Considerando, que cabe destacar, que al momento de la corte a-qua dictar su fallo, esto es en fecha 26 de agosto de 2009, la situación jurídica alegada por el hoy recurrente, ya estaba regularizada, es decir, el plazo otorgado a favor del inquilino se encontraba ventajosamente vencido, por haber transcurrido más de cinco (5) meses desde la emisión de la resolución de la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, más el tiempo establecido en el artículo 1736 del Código Civil, que para la especie es de 90 días; que efectivamente, al tenor de lo que dispone el artículo 48 de la Ley núm. 834-78, "en el caso en que la situación que da lugar a un medio de inadmisión es susceptible de ser regularizada, la inadmisibilidad será descartada si su causa ha desaparecido en el momento en que el juez estatuye"; que en esas condiciones los argumentos de la parte recurrente en el sentido antes indicado carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que con respecto a la alegada desnaturalización de los hechos planteada por la parte recurrente, es importante establecer que para formar su convicción, la corte a-qua ponderó, haciendo uso de las facultades que le otorga la ley, todos y cada uno de los documentos de la litis que le fueron depositados, que tales comprobaciones, versaron, en algunos puntos, sobre cuestiones de hecho; que ha sido criterio constante de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que la desnaturalización

de los hechos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza, cuya apreciación pertenece al dominio exclusivo de los jueces del fondo, cuya censura escapa al control de la casación, salvo desnaturalización, lo que no ha ocurrido en la especie, puesto que los jueces no incurren en este vicio cuando dentro del poder soberano de apreciación de la prueba de que gozan en su decisión exponen de forma correcta y amplia sus motivaciones, las cuales permiten a la Suprema Corte de Justicia ejercer su control de legalidad; por lo que los argumentos de la parte recurrente en este sentido deben ser desestimados por carecer de fundamento;

Considerando, que, por otro lado, la decisión impugnada hace constar en su fallo, lo siguiente: "**TERCERO:** En cuanto al fondo, ACOGE el presente recurso de apelación, REVOCA la decisión atacada, y en consecuencia ACOGE la demanda en resiliación de contrato de alquiler incoada por la señora CARINA ELIZABETH PELLERANO, contra el señor SIMÓN GALVÁ GALVÁN, según actuación procesal No. 512/2007, instrumentado en fecha 06 de noviembre de 2007, por el ministerial Pablo Ogando, Ordinario del Segundo Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes dados; **CUARTO:** ORDENA el desalojo inmediato del señor Simón Galván (sic) Galván, del apartamento 1-D del condominio Alexandra, de la calle José Contreras No. 79, sector La Julia, por los motivos expuestos…";

Considerando, que el recurrente en su memorial de casación, como se ha visto atribuye a la sentencia impugnada, contradicción de motivos; que con respecto a ese alegato, es importante recordar que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que aparezca una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, fueran estas de hecho o de derecho, y entre estas y el dispositivo y otras disposiciones de la sentencia atacada; además, que la contradicción sea de tal naturaleza que no permita a la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer su control;

Considerando, que resulta evidente del estudio detenido de la sentencia impugnada, que no obstante lo descrito en los párrafos anteriores, no existe incompatibilidad entre las motivaciones de la sentencia y el dispositivo de la misma, ya que la corte a-qua lo que hizo fue acoger el recurso de apelación del cual estaba apoderada, revocar la decisión del primer juez, y por el efecto devolutivo acoger la demanda original, ordenando el desalojo, y posteriormente, en su dispositivo, procedió a fallar en armonía con lo que ya había establecido en el desarrollo de su decisión, con lo cual, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, entiende, que la corte a-qua hizo una correcta aplicación del derecho; por lo tanto, en esas circunstancias, esta Corte de Casación comprueba que la sentencia impugnada no adolece del vicio denunciado por el recurrente, por lo que en este aspecto el recurso de casación debe ser desestimado, y con ello el presente recurso de casación;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Simón Galvá Galván, contra la sentencia civil núm. 537, de fecha 26 de agosto de 2009, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura transcrito al inicio de esta decisión; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio del Licdo. Ariel Ulises de los Santos Castillo, abogado, 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 por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 12 de febrero de 2014, años 170º de la Independencia y 151º de la Restauración.

Firmado: Julio César Castaños Guzmán, Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Grimilda Acosta, 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.

www.poderjudicial.gob.do