SENTENCIA DEL 29 DE MARZO DE 2023, NÚM. SCJ-PS-23-0479

Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 30 de mayo de 2021.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Ircania Providencia Rodríguez Morbán.
Abogado:	Lic. José Ignacio Sánchez Sánchez.
Recurrido:	Julián Silverio López.
Abogado:	Dr. Luis Frangis Corporán.

Juez ponente: *Napoleón R. Estévez Lavandier.*

Decisión:Rechaza.

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 jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Vanessa Acosta Peralta y Napoleón R. 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 marzo de 2023, año 180.° de la Independencia y año 160.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Ircania Providencia Rodríguez Morbán, de generales que no constan en el correspondiente memorial; quien tiene como abogado constituido al Lcdo. José Ignacio Sánchez Sánchez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de

identidad y electoral núm. 001-0727569-5, con estudio profesional abierto en la av. Independencia, km. 9 ½, edificio Corymar II, local 203, segundo nivel, urb. Corymar, en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En este proceso figura como parte recurrida Julián Silverio López, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0186972-5, quien hace elección de domicilio en el estudio profesional de su abogado; quien tiene como abogado constituido al Dr. Luis Frangis Corporán, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0729113-0, con estudio profesional abierto en la calle Luís F. Thomén # 3, Plaza Finaris suite 1 B, segundo nivel, sector Evaristo Morales, en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

Contra la sentencia núm. 035-2021-SCON-00867 dictada el 30 de mayo de 2021 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

PRIMERO: RECHAZA el presente recurso de apelación, interpuesto por la señora Ircania Providencia Rodríguez Morbán, en contra de la sentencia civil No. 0068-2019-SCIV-00429, de fecha veinte (20) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional en favor del señor Julián Silverio López, y en consecuencia: confirma la referida decisión en todas sus partes, por los motivos expuestos en la estructura considerativa de la presente sentencia. SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, señora Ircania Providencia Rodríguez Morbán, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en favor y provecho de los abogados constituidos y apoderados especiales de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A. En el expediente constan: a) memorial de casación depositado en fecha 25 de febrero de 2022, mediante el cual la parte recurrente invoca su único medio de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa depositado en fecha 15 de marzo de 2022, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) dictamen de la Procuradora General de la República de fecha de 5 de julio de 2022, donde expresa que deja al criterio de esta Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

B. Esta sala en fecha 17 de agosto de 2022 celebró audiencia para conocer del presente 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; con la comparecencia de ambas partes; quedando el expediente en estado de fallo.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

1) En el presente recurso de casación figura Ircania Providencia Rodríguez Morbán, parte recurrente; y como parte recurrida Julián Silverio López. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica que: a) este litigio se originó en ocasión de la demanda en resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago incoada por el hoy recurrido contra la actual recurrente, la cual fue acogida parcialmente por el juzgado de paz; b) el indicado fallo fue recurrido por la parte demandada ante el tribunal de primer grado como jurisdicción de alzada, el cual rechazó el recurso y confirmó la decisión del primer juez, mediante la sentencia ahora impugnada en casación, al estimar que el tribunal de primer grado hizo una correcta valoración de las pruebas al constatar que el demandado y recurrido contaba con calidad para interponer la demanda de la que estaba apoderada y que la recurrente no había probado haber cumplido con su obligación de pago.

2) La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada el siguiente medio de casación: "Único Medio: A que la sentencia apelada por el presente acto es contraria a la ley, ya que en ella se hizo una mala aplicación del derecho, una errónea apreciación de los hechos. Ya que no aprecio los medios de pruebas aportados en el expediente y que, si hubiera estudiado minuciosamente, cada una de las piezas que aparecen en el expediente, dicha decisión o sentencia hubiera sido favorable a favor de la parte Recurrente, en tal sentido dichas pruebas serán aportadas y depositada ante la secretaria de esta CORTE DE CASACION, afín de que esta corte valores dichas pruebas, afín de que se pronuncie de manera favorable a favor de la parte recurrente".

3) En cuanto a los puntos que la recurrente impugna en su medio de casación por la parte recurrente, la sentencia recurrida se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

"(…) Respecto a los señalamientos de la recurrente, los cuales se analizan en conjunto por convenir a su solución, esta alzada verifica que el tribunal de primer grado apreció y valoró en su justa dimensión las pruebas sometidas al calor de los debates por las partes envueltas en el proceso y aplicó de forma inequívoca la ley y la jurisprudencia, al sustentar su fallo, de manera principal, en las disposiciones de los

artículos 1139, 1315, 1372, 1709 y 1714 del Código Civil Dominicano, al determinar la calidad del demandante en primer grado con base en el examen del contrato de alquiler primigenio, del contrato de alquiler verbal posterior y los documentos contentivos de los múltiples procesos inmobiliarios de deslinde, refundición y transferencia del inmueble envuelto en el litigio, donde puede constatarse el derecho de propiedad, siendo criterio perpendicular de nuestra Suprema Corte de Justicia en el sentido de que cuando el propietario de un inmueble alquilado lo vende a un tercero, las estipulaciones del contrato de arrendamiento quedan transferidos de pleno derecho al nuevo propietario teniendo calidad para demandar en desalojo al inquilino (…); De igual manera fue comprobado por el juzgador aquo la validez del contrato verbal celebrado posteriormente, por cuanto la recurrente dio aquiescencia al mismo al realizar pagos conforme el monto de alquiler estipulado en dicho contrato y no al monto indicado en el contrato escrito; que así mismo comprobó que los meses dejados de pagar se correspondían con los meses argüidos por la parte recurrida, siendo que, sin la existencia de constancia alguna de que la recurrente haya extinguido su obligación de pago, obró correctamente al acoger la demanda y declarar la resciliación del contrato de alquiler (…); En el caso, este tribunal entiende, que la parte recurrente no probó ninguno de los hechos denunciados en su recurso de apelación, a fin de que éste tribunal decrete la nulidad de la sentencia dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, ya que como se indicó en líneas anteriores, las pruebas fueron examinadas y valoradas en su justa dimensión, así como también se aplicó de forma condigna e invertebrada la norma aplicable a las acciones tendentes a desalojar a los inquilinos de viviendas e inmuebles alquilados. Por lo tanto, el juez aquo hizo una correcta valoración de las pruebas que les fueron sometidas, e hizo una culta aplicación de la regla de derecho sobre los hechos que les fueron presentados en la demanda introductiva en cobro de alquileres, resciliación de contrato y desalojo, motivo por el cual la sentencia impugnada se confirma (…)”.

4) En el desarrollo del único medio de casación la parte recurrente alega, en resumen, que la sentencia recurrida es contraria a la ley, pues en ella se hizo una mala aplicación del derecho y una errónea apreciación de los hechos, dado que la alzada no apreció los medios de pruebas que le fueron aportados; que de haber examinado las pruebas que conformaron el expediente la decisión le hubiese sido favorable; que el recurrido no tenía calidad para demandar su desalojo pues esta no es su inquilina, ya que está suscribió el contrato de arrendamiento con Generoso Pichardo y no con el recurrido, acto que prevalece sobre

el contrato verbal observado por la alzada; que los sucesores Pichardo Guzmán estuvieron cobrando los alquileres y son la misma persona que la entidad Sujeta Inmobiliaria; que el recurrido compró el inmueble a sabiendas de que este tenía inquilinos; que no le fue comunicada la venta; y que se le violó su derecho de preferencia la no serle ofertado el inmueble primero.

5) La parte recurrida defiende el fallo impugnado alegando, en síntesis, que la recurrente se limitó a enunciar la mala aplicación del derecho, sin fundamentar su aseveración ni en los hechos ni señala los textos legales en los cuales se basó el tribunal de alzada; que en los grados inferiores se aportó el certificado de título en el que consta su derecho de propiedad sobre el inmueble, que también se demostró que la recurrente era su inquilina ocupando una pieza en la parte trasera del inmueble de su propiedad, en calidad de continuadora jurídica de la señora Elena Díaz, ocupante original de la referida habitación en virtud de los contratos suscritos por ésta en fecha 30 de marzo de 1992 y 2 de noviembre de 1998; que es falso que la recurrente, fuera suscribiente junto a Elena Díaz de los aludidos contratos, pues conforme a su cédula de identidad y electoral nació el 19 de junio de 1985, es decir que apenas tenía 7 años de edad al momento de la celebración de los contratos antes referidos.

6) El acto jurisdiccional impugnado revela que el tribunal de alzada confirmó la decisión producida por el juzgado de paz al constatar, de las pruebas sometidas al debate, en particular el contrato de alquiler primigenio, el acuerdo verbal y los documentos que le fueron depositados, la titularidad del derecho de propiedad del inmueble objeto de alquiler; así como que, conforme al criterio jurisprudencial de esta sala, cuando el propietario de un inmueble alquilado lo vende a un tercero, las estipulaciones del contrato de arrendamiento quedan transferidos de pleno derecho al nuevo propietario teniendo calidad para demandar en desalojo al inquilino.

7) En lo que respecta a la falta de valoración de pruebas aducida, es oportuno señalar que, ha sido juzgado por esta Primera Sala que los jueces del fondo están facultados para fundamentar su fallo sobre los elementos probatorios que consideren pertinentes acerca del litigio; pudiendo éstos otorgarles mayor relevancia a unos y desechar otros, sin incurrir en vicio alguno, siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se incurra en la desnaturalización de las pruebas valoradas, ni se omita ponderar documentos relevantes capaces de variar la suerte de la decisión, violación que no se retiene en el caso, pues ni del contenido del propio recurso de casación examinado ni del inventario de piezas

sometidas al conocimiento del juez de alzada y que consta en el fallo objeto de casación, se precian cuáles fueron las pruebas omitidas por el juzgador a la hora de asumir su decisión, en esas atenciones resulta improcedente que la decisión recurrida sea censurada conforme a la violación aducida, en ese sentido se desestima el aspecto examinado.

8) En lo que respecta a la falta de calidad atribuida al recurrente para demanda, se impone indicar que, conforme al criterio jurisprudencial de esta sala, cuando el propietario de un inmueble o de otro bien cualquiera, dado en arrendamiento realiza la venta del mismo, en el ejercicio de sus derechos legítimos, las estipulaciones del contrato de arrendamiento quedan transferidos de pleno derecho al nuevo propietario, y en consecuencia, todo litigio derivado de ese contrato, debe resolverse entre el nuevo propietario y el arrendatario, razón por la cual, es evidente que el recurrente sí tenía calidad para demandar el desalojo de los inquilinos, lo cual fue correctamente acreditado por el tribunal del fondo, en ese sentido se desestima el aspecto examinado.

9) En lo que respecta a los demás alegatos, a saber, el derecho de preferencia a compra aducido, el cobro de los alquileres que hacía los sucesores Pichardo Guzmán a través de Sujeta Inmobiliaria, así como la personalidad jurídica de esta última, es necesario indicar que, al no ser la casación un grado de jurisdicción, la causa debe presentarse ante la Suprema Corte de Justicia con los mismos elementos jurídicos planteados ante los primeros jueces; que, en tal virtud, también ha sido juzgado por esta Primera Sala, el cual constituye un criterio constante, que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al escrutinio del tribunal del cual proviene la sentencia atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público o se trate de medios nacidos de la decisión atacada, que no es el caso; por tanto esta Corte de Casación no podría reprochar o sancionar a una jurisdicción por no examinar o pronunciarse sobre un aspecto que no fue sometido a su consideración, razón por la cual procede declarar la inadmisibilidad de los alegatos examinados por ser propuesto por primera vez en casación, valiendo esto decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva, y con ello el rechazó del presente recurso de casación.

10) Al tenor del art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba en casación será condenada al pago de las costas del procedimiento.

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; art. 65 Ley 3726 de 1953; art. 131 Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Ircania Providencia Rodríguez Morbán contra la sentencia núm. 035-2021-SCON-00867 dictada el 30 de mayo de 2021 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Ircania Providencia Rodríguez Morbán al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho del Dr. Luis Frangis Corporán, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno, Vanessa Acosta Peralta y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.