

---

Sentencia impugnada:	Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 26 de octubre de 2018.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	José Adriano Quezada Rodríguez y Sorelis Núñez Lanfranco.
Abogados:	Dres. José Emilio Guzmán Saviñon y Juan Antonio Ferreira Genao.
Recurridos:	José Antonio Pannocchia Álvarez y Josefa Báez de Pannocchia.
Abogados:	Licdos. José Oscar de la Rosa Luna y Neuton Gregorio Morales Rivas.

*Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno.*

#### **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, y Samuel Arias Arzeno, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación, interpuesto por los señores José Adriano Quezada Rodríguez y Sorelis Núñez Lanfranco, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1669402-7 y 001-0898923-7, domiciliados y residentes en la av. 27 de Febrero núm. 201, esq. Luis Alberti, quienes tienen como abogados apoderados especiales a los Dres. José Emilio Guzmán Saviñon y Juan Antonio Ferreira Genao, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0526106-9 y 001-0057976-2, con estudio profesional en la av. 27 de Febrero núm. 54, edif. Galerías comerciales, cuarto piso, *suite* núm. 401, sector el vergel de esta ciudad.

En este proceso figuran como recurridos los señores José Antonio Pannocchia Álvarez y Josefa Báez de Pannocchia, dominicanos, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0097166-2 y 001-0098200-8, domiciliados y residentes en esta ciudad; quienes tienen como abogados apoderados especiales a los Lcdo. José Oscar de la Rosa Luna y Neuton Gregorio Morales Rivas, titulares de las cédulas de identidad y electoral nos. 001-0538681-7 y 001-0056566-2, con estudio profesional abierto en la calle General Carlos Hernández núm. 70, esq. Calle clara pardo, ensanche San Gerónimo de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 038-2018-SSEN-01360, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 26 de octubre de 2018, en función de jurisdicción de alzada, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

*Primero: En cuanto al fondo, rechaza el presente Recurso de Apelación interpuesto por los señores José Antonio Quezada Rodríguez y Sorelis Nuñez Lanfranco en contra de la sentencia Núm. 065-2018-SSENCIV-00035 de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018), dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional y los señores José Antonio Pannocchia Álvarez y Josefa Báez de Pannocchia, notificado mediante el acto Núm. 279/2018 de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por el ministerial Pedro de la Cruz Manzueta, Ordinario de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, por los motivos expuestos, y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia apelada; Segundo: Condena a las partes recurrentes, señores José Adriano Quezada Rodríguez y Sorelis Núñez Lanfranco, al pago de las costas del procedimiento a favor de los*

*abogados Newton Morales y óscar de la Rosa, quienes afirman estarlas avanzado en su totalidad.*

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

En el expediente constan depositados los siguientes documentos: 1) el memorial de casación de fecha 19 de noviembre de 2018, mediante el cual la parte recurrente invocan los medios de casación contra la sentencia recurrida; 2) el memorial de defensa depositado en fecha 14 de diciembre de 2018, donde la parte recurrida invocan sus medios de defensa; y 3) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 9 de abril de 2019, 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 31 de enero de 2020, 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 comparecieron ambas partes, 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 PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente José Adriano Quezada Rodríguez y Sorelis Núñez Lanfranco y como parte recurrida José Antonio Pannocchia Álvarez y Josefa Báez de Pannocchia. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, es posible establecer lo siguiente: **a)** que en fecha 6 de febrero de 2009 fue suscrito un contrato de inquilinato entre Tamara Moore (propietaria) y José Adriano Quezada Rodríguez (inquilino), la entidad Solo Aire Para Autos, S.A., y Sorelis Núñez Lanfranco (fiadores solidarios) en relación al inmueble ubicado en la avenida 27 de Febrero núm. 201, esq. Luis Alberti de esta ciudad; **b)** que el precio del alquiler estipulado en el contrato fue por la suma de US\$3,350.00; **c)** posteriormente, en fecha 30 de junio de 2014, el referido inmueble fue vendido a los señores José Antonio Pannocchia Álvarez y Josefa Báez de Pannocchia, los cuales interpusieron una demanda en resiliación de contrato, cobros de pesos y desalojos por falta de pago contra José Adriano Quezada Rodríguez, Solo Aire Para Autos, S.A., y Sorelis Núñez Lanfranco, en sus respectivas calidades; el Juzgado de Paz apoderado acogió la demanda, condenó a los demandados originales al pago de la suma US\$19,616.00 por los meses dejados de pagar, la suma de US\$22,316.00 por concepto de penalidad, además ordenó la resiliación del contrato de alquiler suscrito por las partes y el desalojo del demandado del inmueble arrendado, entre otras disposiciones; **d)** que la indicada sentencia fue recurrida en apelación por el inquilino y la fiadora, invocando que hubo una incorrecta interpretación de los hechos de la causa y desnaturalización de los elementos de pruebas que le fueron sometidos, toda vez que la deuda reclamada por los demandantes originales no se correspondía con la realidad; **e)** que el tribunal de alzada rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia apelada, mediante decisión núm. 038-2018-SEN-01360, de fecha 26 de octubre de 2018, hoy impugnada en casación.

En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: **primero:** desnaturalización de los hechos y falta de base legal, por incorrecta aplicación de los documentos sometidos al debate; **segundo:** contradicción de motivos, entre los motivos y el dispositivo.

Por el correcto orden procesal, se procederá al análisis de la pretensión incidental planteada por la parte recurrida en su memorial de defensa, toda vez que el efecto principal de las inadmisibilidades es que eluden el debate sobre el fondo de la contestación, razón por la cual se dirimen en primer orden, al tenor de lo dispuesto por el artículo 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978.

La parte recurrida solicita que sea declarado inadmisibile el presente recurso de casación, por falta de desarrollo de los medios, lo cual constituye una violación al artículo 5 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08.

En ese orden se debe indicar, que la falta o deficiencia en el desarrollo de los medios de casación no constituye una causal de inadmisión del recurso, sino un motivo de inadmisión exclusivo del medio

afectado por dicho defecto, cuyos presupuestos de admisibilidad serán valorados al momento de examinar el medio de que se trate, los cuales no son dirimentes a diferencia de los medios de inadmisión dirigidos contra el recurso mismo, por lo que procede rechazar la inadmisibilidad dirigida contra el recurso de casación, sin perjuicio de examinar la admisibilidad de los medios de casación en el momento oportuno.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: "(...) por otro lado, el contrato ut supra indicado establece que el precio del alquiler del apartamento objeto del contrato es por la suma de tres mil trescientos cincuenta dólares estadounidenses (US\$3,350.00) o su equivalente en pesos dominicanos y que si el inquilino no efectúa el pago antes de la fecha acordada deberá por cada día de retraso pagar la suma de treinta dólares estadounidenses (US\$30.00), a título de penalidad; en tal atención, la falta de pago fue probada en el ordinal decimo de la sentencia impugnada marcada con el Núm. 065-2018-SSENCIV-00035 de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018), del Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, establece que: *"(...) en la especie si bien es cierto que el demandante reclama la suma de diecinueve mil seiscientos dieciséis dólares estadounidenses (US\$19,616.00) por concepto de mensualidades vencidas de cuatro mil novecientos cuatro dólares estadounidenses (US\$4,904.00) cada mes, no menos cierto es que en el contrato que figura en el expediente establece la obligación a cargo de los demandados de pagar tres mil trescientos cincuenta dólares (US\$3,350.00) cada mes, y el hoy demandante no ha probado por ningún medio que sobre este monto haya operado algún aumento, por lo que el estipulado es el que el Tribunal tiene como cierto"*. Quedando así verificado que la parte demandada en primer grado, hoy recurrente, no aportó al Tribunal aquo ningún medio probatorio mediante el cual se pudiese determinar que ciertamente la deuda reclamada no se corresponde a la realidad".

La parte recurrente alega en sus medios de casación, reunidos para su examen por su vinculación, que la juez *a qua* incurrió en desnaturalización de los hechos, falta de base legal y contradicción de motivos, en virtud de que el demandando original actual recurrente desde primer grado viene sosteniendo que el monto exigido por los demandantes por concepto de alquiler no es la suma debida y que a pesar de que en ese sentido el Juzgado de Paz estableció, "... la parte demandante no probó por ningún medio, que sobre el monto pactado en el contrato, que era de US\$3,350.00, haya operado un aumento, por lo que el monto adeudado es el que el tribunal tiene como cierto", no obstante, acogió la demanda original, tal cual le fue planteada, de lo que se presume que dicho tribunal observó que la deuda reclamada por los demandantes no se correspondía con la deuda real, sin embargo, el juzgado de paz en su sentencia condenó al demandando actual recurrente al pago de US\$19,616.00 dólares, en base a la suma de US\$4,904.00, que es el mismo monto reclamado en la demanda inicial, el cual desconoce el hoy recurrente; que ese fallo fue confirmado por el tribunal de alzada en todas sus partes en los mismos términos sin subsanar el error cometido por el primer tribunal, cuando lo que debió hacer fue acoger el recurso revocar la sentencia y condenar a los hoy recurrentes a la suma debida conforme al monto estipulado en el contrato y no como lo hizo, pues en el dispositivo rechaza el recurso y confirma la sentencia impugnada, cometiendo el mismo error que Juzgado de Paz.

La parte recurrida en su memorial de defensa defiende los medios antes indicados alegando que la situación alegada anteriormente debió ser planteada en primer grado y aun en segundo grado y no lo hicieron.

Ha sido juzgado por esta sala que para que exista el vicio de contradicción de motivos, es necesario que se evidencie una verdadera y real incompatibilidad entre las motivaciones alegadamente contradictorias, sean estas de hecho o de derecho, y el dispositivo de la sentencia, así como con otras disposiciones de la decisión impugnada; que, además, la contradicción debe ser de tal naturaleza que no permita a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, suplir esa motivación con otros argumentos tomando como base la comprobación de hechos y afirmaciones que figuran en la sentencia recurrida.

El estudio de la sentencia impugnada pone de relieve que la motivación expuesta por el tribunal de alzada para sustentar su decisión entra en contradicción con el dispositivo del fallo, resultando una

incompatibilidad inconciliable, en razón de que el tribunal de segundo grado confirmó lo decidido por el Juzgado de Paz, el cual estableció en sus motivos que admitiría la demanda original en parte, pero no por el monto solicitado por el demandante de US\$19,616.00 por las mensualidades vencidas a razón de US\$4,904.00, al entender que dicho monto no se correspondía con la suma consentida en el contrato de alquiler, el cual era de US\$3,350.00 mensuales, indicando además que el demandante no demostró por ningún medio de prueba que la mensualidad convenida había sido aumentada, y en ese sentido estableció el juzgado de paz, que la mensualidad que tomaría como cierta era la estipulada en el contrato, no obstante el referido tribunal haber realizado dicho análisis y expuestos en ese sentido sus motivos, en su dispositivo condenó a los demandados a la suma solicitada por los demandantes originales, de US\$19,616.00 dólares, confirmando el tribunal de alzada dicha irregularidad a pesar de haber transcrito y adoptado la indicada motivación.

Que ante el cuestionamiento del hoy recurrente en sustento de su recurso de apelación respecto a que la deuda reclamada no se correspondía con la verdad, la alzada estaba en la obligación de verificar si lo solicitado por los demandantes originales se correspondía con la verdad, conforme las pruebas aportadas, y tomando en cuenta el razonamiento expuesto en la sentencia apelada correspondía a la jurisdicción de segundo grado enmendar la contradicción contenida en la decisión apelada y no lo hizo, incurriendo en el mismo error al confirmar en su totalidad la decisión del juzgado de paz objeto de apelación, razón por la cual el fallo atacado adolece de los vicios denunciados en los medios que se examinan, y por tanto, debe ser casado. En esas atenciones se rechazan las pretensiones de la parte recurrida.

Cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces como en el caso ocurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del Art. 65 de la Ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

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, los artículos 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 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:

#### **FALLA:**

**ÚNICO:**CASA la sentencia civil núm. 038-2018-SSEN-01360 dictada el 26 de octubre de 2018, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en su calidad de tribunal de alzada, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en función de tribunal de segundo grado, en las mismas atribuciones.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno. 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.