
Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 12 de mayo de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Francisco Tomás Ramírez Nivar.

Abogado: Dr. Rafael Antonio Amparo Vanderholts.

Recurrida: Compañía Inmobiliaria EFEA, S.R.L.

Abogados: Dr. Porfirio Tomás Lorenzo Roa, Lic. Tomás Alberto Lorenzo Valdez y Licda. Johenny Lorenzo García.

Juez ponente: Mag. Napolen R. Estévez Lavandier.

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 y Napolen 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 **24 de julio de 2020**, a las 177° de la Independencia y a las 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia.

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Francisco Tomás Ramírez Nivar, dominicano, mayor de edad, domiciliado y residente en el edificio #351, apto. 2-D, calle José Gabriel García, Ciudad Nueva, de esta ciudad; quien tiene como abogado constituido al Dr. Rafael Antonio Amparo Vanderholts, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0888625-0, con estudio profesional *ad-hoc* en la calle Caracas, casa #86, sector San Carlos, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida la Compañía Inmobiliaria EFEA, S.R.L., entidad constituida de conformidad con las leyes de la República, con RNC n.º. 1-01-08407-3, debidamente representada por su gerente Manuel Antonio Funcia Álvarez, dominicano, mayor de edad, comerciante, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0102362-0, con asiento social y procesal en la calle José Reyes #56, esq. calle Conde edificio la Puerta del Sol, aptos. 201, 202 y 203, ciudad Colonial, de Santo Domingo de Guzmán, la cual tiene como abogados constituidos, al Dr. Porfirio Tomás Lorenzo Roa y a los Lcdos. Tomás Alberto Lorenzo Valdez y Johenny Lorenzo García, titulares de las cédulas de identidad y electoral n.ºs. 001-0343940-2, 001-1620783-8 y 001-1342618-3, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle José Reyes #56, esq. calle Conde edificio la Puerta del Sol, aptos. 201, 202 y 203, Ciudad Colonial, de Santo Domingo de Guzmán.

Contra la sentencia civil n.º. 036-2017-SS-00521, dictada el 12 de mayo de 2017, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, como tribunal de apelación, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Pronuncia el defecto en contra de la parte recurrente señor Francisco Tomás Ramírez Nivar,

por falta de concluir no obstante haber sido citada legalmente; SEGUNDO: Declara bueno y valido en cuanto a la forma el presente recurso de apelacin interpuesto por el seor Francisco Tomas Ram Cerezo Nivar, contra la razn social Compaa Inmobiliaria EFA, C. por A., y la sentencia civil n. 064-15-00054, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripcin del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto de conformidad con las leyes que rigen la materia; TERCERO: En cuanto, al fondo rechaza el recurso de apelacin, interpuesto por el seor Francisco Tomas Ram Cerezo Nivar, contra la razn social Compaa Inmobiliaria EFA, C. por A., y la sentencia civil n. 064-15-00054, dictada en fecha 13 de abril de 2015 por los motivos expuestos anteriormente; CUARTO: Condena al aparte recurrente, entidad Electrónica Tonos, S.R.L., (sic) al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor y provecho de los abogados de la parte recurrida doctor Tomas Lorenzo Roa, licenciados Tomas Alberto Lorenzo Valdez y Johenny Lorenzo Garcera, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; QUINTO: Comisiona a Luis Alberto Sanchez Gálvez, Alguacil de Estrados de esta Sala, para que notifique la presente sentencia.

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

En el expediente constan: a) memorial de casacin depositado en fecha 30 de noviembre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casacin contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa depositado en fecha 5 de enero de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) dictamen del Procurador General de la República, de fecha 5 de febrero de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solucin del recurso de casacin del que estamos apoderados.

Esta sala en fecha 24 de enero de 2020 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casacin, 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 incomparecencia de los abogados de las partes, quedando el expediente en estado de fallo.

En ocasi3n del conocimiento del presente recurso de casacin no figura el magistrado Blas Rafael Fernández Gmez, por encontrarse de licencia al momento de su deliberaci3n y fallo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casacin figuran Francisco Tomas Ram Cerezo Nivar, parte recurrente; y como parte recurrida la Compaa Inmobiliaria EFEA, S.R.L.; litigio que se originó en ocasi3n de una demanda en cobro de alquileres vencidos, resiliaci3n de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago, interpuesta por la parte recurrida contra el ahora recurrente, la cual fue acogida por el tribunal de primer grado; decisi3n que fue apelada por el hoy recurrente ante el tribunal *a quo*, el cual rechazó el recurso y confirmó la sentencia recurrida mediante decisi3n n. 036-2017-SS-00521, de fecha 12 de mayo de 2017; fallo ahora impugnado en casacin.

Antes del examen de los medios de casacin planteados por la parte recurrente contra la sentencia impugnada, procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casacin, pondere la pretensi3n incidental planteada por la parte recurrida en su memorial de defensa con relaci3n al recurso de casacin, la cual conviene ponderar en primer orden dado su carácter perentorio, ya que, en caso de ser acogida, tendrá por efecto impedir el examen de los medios de casacin planteados en el memorial de casacin; que, la recurrida sostiene que el presente recurso deviene en inadmisibles en virtud del art. 5, párrafo II, inciso c, de la Ley 491 de 2008, que modificó la Ley 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casacin, según el cual: “No podrá interponerse el recurso de casacin, sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra: Las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del mes alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso”; pues la decisi3n impugnada contiene una

condenacin de trecientos cincuenta mil pesos con 00/100 (RD\$350,000.00), inferior a la cuantía de los 200 salarios mínimos que exige el art. 5 antes mencionado, por lo que el recurso debe ser declarado inadmisibile.

Al respecto, se impone advertir que la referida inadmisibilidat no aplica al caso de la especie, pues el transcrito literal c) del párrafo II del art. 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casacin, fue expulsado de nuestro ordenamiento jurídico por nuestro Tribunal Constitucional mediante sentencia TC/0489/15, de fecha 6 de noviembre de 2015, la cual a su vez entró en vigencia a partir del 20 de abril de 2017; que, del estudio de la glosa procesal que conforma el presente expediente, se advierte que la sentencia recurrida fue dictada en fecha 12 de mayo de 2017 y el presente recurso fue interpuesto en fecha treinta de noviembre de 2017, luego de la entrada en vigencia, por lo que, la referida disposicin legal no tiene aplicacin para el caso que nos ocupa; razones por las que procede desestimar el medio de inadmisin examinado.

La parte recurrente plantea contra la sentencia impugnada los medios de casacin sin epígrafes, por lo que procederemos a examinarlos directamente.

En cuanto a los puntos que atacan los medios de casacin propuestos por la parte recurrente, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuacin:

“(...) que del estudio de la sentencia atacada, el tribunal verifica que contrario a lo que alega la parte recurrente, al indicar que el juez a-quo incurri- en una violacin al derecho de defensa al no acoger el pedimento de exclusin de los documentos depositados fuera de plazo, esta juzgadora comparte el criterio utilizado por el tribunal a-quo en su considerando número 10 al indicar: “... Que el artículo 52 de la ley 834 del 15 de julio del 1978 seala que: “El juez puede descartar del debate los documentos que no han sido comunicados en tiempo hábil”. Que en cuanto a la referida peticin, esta juzgador entiende, que la parte demandada pudo solicitar plazo para tomar conocimiento de los documentos, y no limitarse a solicitar su exclusin; Que en ese sentido, entendemos que las piezas aportadas por el demandante son pertinentes para el presente proceso; Razn por la cual se rechaza ala presente solicitud valiendo este considerando, sin necesidad de hacerlo constar en su parte dispositiva...” ; que asimismo, nuestra Suprema Corte de Justicia ha sealado: “ que además de que, tal y como se afirma en la sentencia impugnada, el artículo 52 de la Ley No. 834 de 1978, lo que consigna no es una obligacin sino una facultad para el juez, de descartar del debate los documentos que no se han comunicado en tiempo hábil”, de donde se desprende el poder facultativo que tiene el juez como administrador de los medios y elementos de prueba, es decir, que la exclusin de los documentos que han sido aportados de manera irregular a un proceso-fuera de plazo- est sometido a la discrecin del juez, motivo por el cual estimamos de lugar descartar dicho alegato; [...] que este tribunal ha podido colegir que tal y como consta en el la sentencia de marras, el seor Manuel Antonio Funcia Alvarez, incurri- en un error material a l emitir sus declaraciones ante el plenario, quedando dicha situacin establecida en el considerando número 16, que dispone lo siguiente: “... que si bien es cierto, que el seor Manuel Antonio Funcia Alvarez en representacin de la parte demandante, en sus declaraciones ha expresado que el inmueble reclamado es el apartamento B-2 de las declaraciones vertidas por el seor Francisco Tomas Ramirez Nivar, quedo demostrado que este ocupa el apartamento D-2. Que, en ese tenor, del análisis en conjunto de las pruebas aportadas por los demandantes, van dirigidos al apartamento D-2. Que al comprobar esta juzgadora de que se trata de un error material, la numeracin del apartamento y que a la vez ha quedado establecido, de las pruebas aportadas por la parte demandante...”[...] que aun cuando en las declaraciones del seor Manuel Antonio Funcia este hizo referencia a otro inmueble, el tribunal a-quo subsan- dicho situacin al indicar de manera expresa que se trataba de un error, por lo que no altera el contenido de la decisin y por demás clarifica cual inmueble era

el objeto del contrato de inquilinato cuya resiliación ha de ser pronunciada, motivo por el cual procede descartar dicho alegato, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión; que en su tercer medio, el recurrente, señor Francisco Tomas Ramirez Nivar, sustenta que los incidentes fueron acumulados por el tribunal para ser fallados conjuntamente con el fondo, según establece la propia sentencia condenatoria, pero que el juez no se refirió a ellos al dictar la sentencia condenatoria; que de la sentencia atacada este tribunal ha podido constatar que contrario a lo argumentado por la parte recurrente, el tribunal a quo respondió todos y cada uno de los incidentes planteados en la etapa procesal correspondiente; [...] que nuestro Código Civil Dominicano en su artículo 1709, respecto a contrato de locación o alquiler, indica que es aquel por el cual una de las partes se obliga a dejar gozar a la otra de una cosa durante cierto tiempo, y por un precio determinado que esta se obliga a dejar gozar a la otra una cosa durante cierto tiempo, y por un precio determinado que esta se obliga a pagarle; establecido el artículo 1728 del mismo texto legal, que una de las obligaciones del arrendatario es el pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos, pudiendo resiliarse el mismo por falta del inquilino en el cumplimiento de sus obligaciones, como lo es el pago de los alquileres, añadiendo por otro lado el artículo 1134 que las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento o por las causas que están autorizadas por la ley; que del escrutinio de la sentencia atacada no se ha podido constatar que la misma violentara los indicados artículos, por lo que en el caso que nos ocupa, no ha sido depositada prueba alguna de la cual se evidencia que el demandado en primer grado, hoy recurrente cumplió su obligación de pago contra ésta mediante el contrato de alquiler, suscrito en fecha 15 de febrero de 2004; [...] que habiendo descartado los planteamientos externados, este tribunal establece que el juez a quo hizo una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación del derecho, al haber esclarecido los aspectos de la cuestión en cuanto al error material cometido y la solución dada a los incidentes planteados, valorando los elementos de prueba que fueron sometidos a su consideración oportunamente, en aplicación del artículo 52 de la ley 834, por lo que procede rechazar el presente recurso de apelación y confirmar la sentencia civil no. 064-15-00054, dictada en fecha 13 de febrero de 2015, por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, en todas sus partes tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión (...)”.

En un primer aspecto la parte recurrente establece “que todos los incidentes planteados en primer grado, fueron acumulados por el tribunal de primer grado para ser fallados conjuntamente con el fondo, según se establece de la sentencia primigenia”.

En defensa de la decisión atacada la parte recurrida expone, que resulta manifiesto que la parte ahora recurrente no observó las sentencias tanto del Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional como la de la Tercer Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, pues ambas son claras, precisas y concisas en sus motivaciones.

Para que un medio de casación sea acogido, entre otros presupuestos, es necesario que no sea inoperante, es decir, que el vicio que el denuncia no quede sin influencia sobre la disposición atacada por el recurso; que, por ejemplo, se hace inoperante el medio de casación cuando el vicio que denuncia es extraño a la decisión atacada, o trata sobre cuestiones que no están dentro del alcance de la jurisdicción apoderada; que en el orden de ideas anterior, los argumentos planteados por la parte recurrente resultan inoperantes para hacer anular el fallo impugnado mediante el presente recurso, por cuanto se limita a enunciar cuestiones que escapan al juez de los referimientos y a que a vez no atacan la sentencia impugnada desde el punto de vista de su legalidad, pues los mismos están dirigidos contra la decisión dictada en primer grado; por tanto procede desestimarlos.

En un segundo aspecto la parte recurrente plantea, en síntesis, que el tribunal a quo no observó las

disposiciones del art. 52 de la Ley 834 de 1978, que establece que el juez debe descartar del debate los documentos que no han sido comunicados en tiempo hábil por ser violatorio al derecho de defensa, puesto que se limitó a acoger la sentencia de primer grado que estableció como buenos y válidos documentos producidos fuera de plazo aun cuando dicha exclusión fue solicitada.

Respecto al vicio invocado, la parte recurrida hace alusión a que la alzada para decidir en la forma en que lo hizo observó las disposiciones contenidas en el referido texto normativo.

En ese sentido, el art. 52 de la Ley 834 de 1978 dispone que “el juez puede descartar del debate documentos que no han sido comunicados en tiempo hábil”; que si bien se trata de una facultad del juez de fondo, su ejercicio no es ilimitado y la decisión que intervenga debe ser debidamente fundamentada; que sobre dicha decisión deben influir de manera particular los siguientes hechos: 1) la trascendencia del documento en la sustentación de la causa, y 2) la posibilidad de rebatirlos de la parte a quien se opongan, vale decir, la oportunidad de ejercer su derecho de defensa; que un análisis del expediente pone de manifiesto que los documentos que aduce el recurrente fueron depositados fuera de plazo, y ponderados por el tribunal *a quo*, se tratan de documentos contradictorios que emanan de las propias partes- recibos de pago y un contrato de alquiler-, documentación de la cual el recurrente no ha sealado en que ha consistido su estado de indefensión, y que por conocerlas a plenitud, no puede alegar violación al derecho de defensa; que igualmente los documentos cuya exclusión se persigue, son documentos decisivos para determinar la suerte del proceso; de modo que al encontrarse presente las dos condiciones que limitan la facultad contenida en el art. 52 del aludido texto normativo, la alzada obró correctamente al admitir las referidas piezas probatorias; razones por las que procede rechazar el aspecto que se examina.

Continúa estableciendo la parte recurrente en apoyo de su recurso de casación, que el tribunal *a quo* violentó las disposiciones de los arts. 1.1, 8.1 y 25 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, y los arts. 26 y 74-3 de la Constitución de la República, pues el depósito de alquileres marcada con el n.º 2-260-063514-8, de fecha 14 de junio de 2014, se refiere a un inmueble completamente distinto al descrito en la certificación de pago, de fecha 20 de junio del 2014, por lo que todos los recibos depositados ante el Banco Agrícola se contradicen entre sí.

Respecto a la referida omisión, el recurrido aduce en esencia que la alzada no incurrió en las violaciones alegadas, pues lo que realmente representa una violación a los derechos de la parte recurrida, es el hecho de no haber recibido durante casi 9 años el pago de los alquileres vencidos.

En tal sentido del análisis conjunto de los referidos recibos la corte a qua comprobó que los mismos están dirigidos al apartamento D-2, de modo que la variación en la letra -B2- representa un error material, lo que ha quedado corroborado por las demás pruebas aportadas al efecto; que, en esa tesitura ha sido juzgado que la apreciación del valor probatorio de los documentos aportados y su contribución a la verosimilitud de los hechos alegados constituyen cuestiones de hecho que pertenecen al dominio de la soberana apreciación de los jueces de fondo y escapan al control de la casación, salvo desnaturalización, lo que no ocurre en la especie, por lo que procede el rechazo del presente aspecto.

La parte recurrente en su memorial de casación establece que el tribunal de segundo grado debió revocar en todas sus partes la sentencia impugnada por violación a lo establecido en el art. 1709 del Código Civil, que identifica y define lo que es un contrato de alquiler, violando además el art. 1128 del Código Civil y el art. 1134 de la misma legislación sobre las convenciones; asimismo, continúa estableciendo que el juez de primer grado, ni tampoco el de segundo grado pudieron invocar de oficio, en perjuicio de una de las partes ninguna situación de derecho, pues con ello violaron lo establecido en los arts. 1234 y 1741 del Código Civil y, más aún, el art. 3 del Decreto 4807, del Control de Alquileres y Desahucios, violentando por demás el arts. 1 (párrafo 2, parte in fine) y 17 del Código de Procedimiento Civil, y el art. 128 de la Ley 834

de 1978.

Con relación a dicho agravio, la parte recurrida sostiene en su defensa, que el recurrente, quien ha sido condenado por violación al contrato como consecuencia del incumplimiento de su obligación de pago, es quien está alegando el supuesto incumplimiento y violación al art. 1134 del Código de Procedimiento Civil, y las supuestas violaciones a los derechos humanos y a los Tratados Internacionales, pretendiendo prevalecer de su propia falta.

Se comprueba de la lectura del presente medio de casación, que el hoy recurrente se ha limitado a transcribir textualmente las disposiciones legales precedentemente descritas, sin embargo, no desarrolla en qué sentido la sentencia impugnada violenta u omite lo establecido por el legislador en el referido cuerpo normativo, de manera que pueda retenerse algún vicio de ello; que al efecto, ha sido juzgado que la enunciación de los medios y el desarrollo de los mismos en el memorial de casación son formalidades sustanciales y necesarias, salvo que se trate de medios que interesen al orden público, que no es el caso, en que se pudiera suplir de oficio tal requisito, por tanto, no es suficiente con que se indique el vicio imputado a la decisión, sino que es necesario señalar en qué ha consistido la violación alegada; que, como en la especie la recurrente no ha articulado un razonamiento jurídico que permita a esta jurisdicción determinar si en el caso ha habido violación a la norma, procede declarar inadmisibles los medios que se examina.

Por último, la parte recurrente establece que a consecuencia del acto n.º 223-2015, contenido de notificación de recurso de apelación, la parte ahora recurrida debió citar o darle aviso a sus abogados apoderados, por lo que la sentencia impugnada debió ser revocada.

En defensa del referido argumento, la parte recurrida plantea que el recurrente no persigue más que confundir al tribunal, pues contrario a lo alegado, los abogados de los ahora recurridos dieron aviso a la parte recurrente para comparecer a la audiencia celebrada al efecto en fecha 5 de abril de 2015, lo que ciertamente se advierte del acto n.º 269/2016, de fecha 28 de marzo de 2016, instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez, ordinario del Departamento Judicial del Distrito Nacional, por lo que procede desestimar el presente argumento por infundado.

Resulta manifiesto de la lectura de la sentencia impugnada, que la misma contiene motivos suficientes que justifican su dispositivo, pues esta ofrece los elementos de hecho y de derecho necesarios para que la Suprema Corte de Justicia, ejerciendo su poder de control casacional, pueda decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada por los jueces, no incurriendo la decisión impugnada en los vicios denunciados, por lo que procede desestimar los argumentos ponderados y, por vía de consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

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; arts. 5 y 65 Ley 3726 de 1953; arts. 52 y 128 Ley 834 de 1978.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Francisco Tomás Ramírez Nivar contra la sentencia civil n.º 036-2017-SSEN-00521, dictada el 12 de mayo de 2017, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Francisco Tomás Ramírez Nivar, al pago de las costas procesales a favor del Dr. Porfirio Tomás Lorenzo Roa y los Lcdos. Tomás Alberto Lorenzo Valdez y

Johenny Lorenzo García, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel 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.