
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 31 de julio de 2014.

Materia: Civil.

Recurrente: Josefina del Carmen Aybar Batista.

Abogados: Lic. Alexis Guerrero de Jess y Licda. Adriana Patricia Gullón Espinal.

Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

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**, 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 Josefina del Carmen Aybar Batista, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0961107-9, domiciliada y residente en la avenida Pedro Henríquez Ureña n.º. 139, edificio C, apartamento 801, La Esperilla, de esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. Alexis Guerrero de Jess y la Licda. Adriana Patricia Gullón Espinal, titulares de las cédulas de identidad y electoral n.ºs. 028-0036249-9 y 001-1292026-9, con estudio profesional abierto en la calle Cayetano Rodríguez n.º. 205, sector Gascue, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Inverplata, S. A., sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social en la avenida George Washintong n.º. 218, contra quien se pronunció el defecto mediante resolución.

Contra la sentencia civil n.º. 705/2014, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 31 de julio de 2014, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora Josefina del Carmen Aybar Batista, mediante acto No. 258/2013, de fecha 08 de abril de 2013 del ministerial Ramón Darío Solís, de ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, Tercera Sala, contra la sentencia civil No. 845/12, relativa al expediente No. 0035-11-00687, de fecha 10 de septiembre de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hecho de acuerdo a la ley; Segundo: Rechaza en cuanto al fondo el mencionado recurso de apelación y, en consecuencia, confirma la sentencia recurrida en todas sus partes, por los motivos antes expuestos; Tercero: Condena a los recurrentes, señora Josefina del Carmen Aybar Batista, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y en provecho de Dr. Ángel Moreta y Lic. Luis Bienvenido Diverge, abogados, quienes afirmaron haberlas avanzado en su totalidad.

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

En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 4 de noviembre de 2014, en el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia impugnada; b) la resolución nm. 841-2015, dictada por esta sala en fecha 24 de marzo de 2015, al tenor de la cual fue declarado el defecto contra la parte recurrida, Inverplata, S. A.; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda B. Jérez Acosta, de fecha 19 de junio de 2015, donde expresa que deja al criterio de esta Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

Esta Sala en fecha 13 de abril de 2016 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; en presencia de los abogados de la parte recurrente y en ausencia de los abogados de la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Josefina del Carmen Aybar Batistay como parte recurrida Inverplata, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** que en fecha 29 de mayo de 2009 fue suscrito un contrato de alquiler entre Inverplata, S. A., propietaria, y Josefina del Carmen Aybar Batista, inquilina, por el término de 1 año; **b)** que en fecha 28 de abril de 2011 fue notificada por Inverplata, S. A., la terminación de la referida convención; **c)** que Josefina del Carmen Aybar Batista interpuso una demanda en nulidad de acto, cláusula contractual y reparación de daños y perjuicios contra Inverplata, S. A., demanda que fue rechazada por el tribunal de primera instancia; **d)** que la indicada sentencia fue recurrida en apelación por la demandante original, recurso que fue rechazado, tribunal este que confirmó dicha decisión, la cual a su vez fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **primero:** carencia de base legal; **segundo:** violación de la tutela judicial efectiva y el debido proceso establecido en nuestra Constitución; **tercero:** falsa aplicación de los artículos 1382 y 1384 del Código Civil.

En el desarrollo de su primer y segundo medio de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, lo siguiente: **a)** que de conformidad con las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, los jueces se encuentran en la obligación de motivar sus decisiones, respondiendo los planteamientos de las partes, no pudiendo la especulación dar lugar a fundamentar la respuesta legal a una demanda judicial promovida con el fin de evitar daños en el patrimonio de una de las partes; **b)** que la corte *a quo* incurrió en falta de base legal, pues es evidente la falta de indagación en los hechos de la causa y la ausencia en orden de narración de los mismos.

La sentencia impugnada se fundamenta en las siguientes motivaciones:

“Que independientemente de que la demandante alega que el artículo décimo del referido contrato es una cláusula abusiva, no menos cierto es que la inquilina firmó el referido contrato de alquiler objeto de la presente litis y tal como establece la ley, “los acuerdos firmados tienen fuerza de ley entre las partes”, en ese sentido adoptamos lo establecido por el juez a quo, en relación de que no es causa de nulidad ya que en el contrato mismo se encuentran reunidos los elementos establecidos en el artículo 1108, para que sea conocido como válidos los contratos”.

En cuanto a la alegada falta de base legal, ha sido juzgado que este vicio se configura cuando existe una insuficiencia de motivación tal que no permite a la Corte de Casación verificar que los jueces del fondo han hecho una aplicación correcta de la regla de derecho, entendiéndose por motivación aquella argumentación

en la que el tribunal expresa de manera clara las razones jurídicamente válidas e idneas para justificar una decisin; con la finalidad de que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan en forma razonada.

La nulidad es la sancin procesal interpuesta a aquellas actuaciones particulares que se han formado sin cumplir los requerimientos que la ley prevé o por contravenir tales preceptos.

En ese sentido conviene sealar que las disposiciones del artículo 1134 del Código Civil, consagran el principio de la intangibilidad de las convenciones y la autonomía de voluntad de las partes; que regulan la autodeterminacin de los contratantes para emplear los instrumentos o recursos que estimen más idneos para lograr la satisfacin de sus legítimas necesidades al momento de realizar la convencin, pues dicha potestad radica en la libertad de voluntad para elegir, crear o actuar con autonomía en el ámbito contractual. Teniendo como limitante las disposiciones imperativas de los artículos 48 de la Constitucin y 6 del Código Civil, según los cuales las leyes que interesan al orden público y las buenas costumbres no pueden ser derogadas por los particulares.

Asimismo precisa retener que en el estado actual de nuestro ordenamiento jurídico las cláusulas abusivas operan de cara al derecho de consumo, estando reguladas por el artículo 83 de la Ley n.º 358-05, General de Protección de los Derechos al Consumidor o Usuario, y pudiendo ser definidas como aquellas estipulaciones cuyos efectos o alcances manifiestan un desequilibrio significativo entre los derechos y obligaciones de las partes, habitualmente en detrimento de los derechos del consumidor y en beneficio del profesional del servicio requerido. En ese sentido cabe destacar que para poder retener una cláusula abusiva lo primero que se debe de tomar en cuenta es la existencia de una relación de consumo entre un proveedor de productos o servicios y un consumidor final, siendo necesario probar que quien preste el servicio lo ejerza como profesión y no de manera aislada y particular; relación que no fue probada en la especie, al no haber demostrado la demandante primigenia que la entidad demandada, Inverplata, S. A., se dedicase profesionalmente a prestar servicios de alquileres, por lo que no ha sido posible retener la noción de cláusula abusiva en este contexto, puesto que las mismas son propias del derecho de consumo, no siendo posible su aplicacin sobre un contrato alquiler convenido de manera aislada.

Del examen del fallo objetado se desprende que el punto litigioso cuestionado ante la jurisdiccin de alzada vers sobre la pretendida nulidad del contrato de alquiler suscrito entre las partes en litis, por entender la recurrente que el artículo décimo de la referida convencin constituye una cláusula abusiva, al disponer que en caso de que el propietario quisiera poner fin a la relación contractual por la llegada al término, la inquilina podrá continuar ocupando el inmueble alquilado pero con la obligacin de pagar como nuevo precio de alquiler la suma de US\$1,100.00 más un aumento del 10% anual. Procediendo la corte *a qua* a referirse en el sentido de que las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho, por lo que independientemente del alegato de la parte recurrente, en cuanto a que el artículo décimo era una cláusula abusiva, se evidenciaba que ésta firm el contrato en cuestin, motivo por el que procedía adoptar lo establecido por la jurisdiccin de primer grado en el contexto de que los agravios invocados no constituyen una causa de nulidad de la convencin, máxime cuando la misma cumple con los requisitos consagrados en el artículo 1108 para ser considerada como válida. Motivacin que resulta suficiente y pertinente con relación a las irregularidades invocadas ante la alzada, de conformidad con la normativa aplicable, tomando en cuenta que la supuesta causa de abuso recae en un acuerdo de partes sobre el precio a pagar por concepto de alquiler, sin que se evidenciara la relación de consumo necesaria para evaluar, en principio, la existencia de una cláusula abusiva, por lo que no ha sido posible retener los vicios argüidos por la recurrente y procede desestimar el aspecto examinado.

En el desarrollo de su tercer medio de casacin la parte recurrente alega que la corte de apelacin ha

rebasado los límites de su apoderamiento y violado el derecho de defensa de la Josefina del Carmen, al aplicar falsamente los artículos 1382 y 1384 del Código Civil, y al dar por sentado que hubo una falta por parte de la inquilina.

Ha sido juzgado que los únicos hechos que debe considerar la Corte de Casación para determinar el íntegro cumplimiento a la ley, son los establecidos en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra, al tenor de las disposiciones del artículo 1º de la Ley N.º 372 sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, según el cual la Suprema Corte de Justicia decide si la ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o única instancia pronunciados por los tribunales del orden judicial.

De la revisión de la decisión recurrida no se evidencia que hayan surgido ante la jurisdicción de alzada contestación o pronunciación alguna en cuanto a los alegatos que hoy invoca la recurrente, referentes a la aplicación de los artículos 1382 y 1384 del Código Civil y la retención de una supuesta falta imputable a la inquilina, en tal sentido procede declarar tales aspectos inadmisibles por no haber sido dirigidos contra la decisión recurrida, puesto que como ya ha sido indicado las violaciones que puedan dar lugar a la casación deben encontrarse en la sentencia impugnada y no en otra.

Finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada, ponen de relieve que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente sino que, por el contrario, dicha corte realizó una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

No ha lugar a estatuir sobre las costas procesales por haber hecho defecto la parte recurrida, según resolución N.º 841-2015, de fecha 24 de marzo de 2015, emitida por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

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 N.º 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley N.º 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2 y 65 de la Ley N.º 3726, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley N.º 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

FALLA:

EXNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Josefina del Carmen Aybar Batista, contra la sentencia civil N.º 705/2014, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 31 de julio de 2014, por los motivos antes expuestos.

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