

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 111

Sentencia impugnada: Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 9 de marzo de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Damaris Elizabeth Fernández Hernández.

Abogados: Licdos. Manuel de Jesús González y Amauri Peña Tejeda.

Recurrido: Gilberto Cabrera.

Abogados: Licdos. Cristian Alberto Martínez C., Romer Jiménez y Carlos Bordas.

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, Samuel Arias Arzeno 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 26 de agosto de 2020, año 177.º de la Independencia y año 157.º de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Damaris Elizabeth Fernández Hernández, dominico-americana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1576783-2, domiciliada y residente en los Estados Unidos de América, quien hace formal elección de domicilio en el estudio profesional de sus abogados; debidamente representada por los Lcdos. Manuel de Jesús González y Amauri Peña Tejeda, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0248216-3 Y 018-0041803-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la calle Wenceslao Álvarez núm. 201, Zona Universitaria, Distrito Nacional.

En este proceso figura como parte recurrida Gilberto Cabrera, estadounidense, mayor de edad, titular del pasaporte de los Estados Unidos de América núm. 488838337, con domicilio en la calle Arzobispo Nouel número 308, Zona Colonial, de esta ciudad; y la entidad Adam Suites E. I. R. L., empresa constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) # 130787395, con asiento social en la calle Arzobispo Nouel número 308, Zona Colonial; quienes tienen como abogados constituidos a Cristian Alberto Martínez C., Romer Jiménez y Carlos Bordas, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electorales marcadas con los núms. 001-1271648-5, 001-1053622-4 y 001-1722984-9, respectivamente, con estudio profesional en común en la avenida 27 de febrero núm. 495, Torre Forum, suite 8E, "Martínez Sosa Jiménez Abogados", del sector El Millón, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 38-2017-SS-00309, dictada el 9 de marzo de 2017, por la Quinta

Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en función de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente:

Primero: Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Gilberto Cabrera y la entidad Adam Suites, E;LR.L., mediante acto número 215/2016, de fecha 27 de enero de 2016, instrumentado por el ministerial Jorge Alexander Jorge V., ordinario de la Quinta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, en contra de la sentencia civil No. 064-15-00183, relativa al expediente número 064-15-00062, de fecha 5 de octubre de 2015, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Nacional, a favor de la señora Damaris Elizabeth Fernández Hernández, por haber sido hecho conforme las reglas establecidas a tales fines; Segundo: Acoge en cuanto al fondo, el referido recurso de apelación, Revoca la sentencia civil No. 064-15-00183, relativa al expediente número 064-15-00062, de fecha 5 de octubre de 2015, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, y en consecuencia, Declarar Inadmisibles por falta de interés, la demanda en cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago, intentada por la señora Damaris Elizabeth Fernández Hernández, mediante acto número 154/2015, de fecha 11 de marzo de 2015, instrumentado por el ministerial Franklyn Vásquez Arredondo, ordinario del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos desarrollados en el cuerpo de esta decisión; Tercero: Condena a la parte recurrida, señora Damaris Elizabeth Fernández Hernández, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de los licenciados Cristian Alberto Martínez C., Romer Jiménez y Carlos Bordas, quienes han hecho la afirmación de lugar.

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

(A) En el expediente constan depositados los documentos siguientes : a) el memorial de casación de fecha 26 de mayo de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca el medio de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 14 de julio de 2017, en donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 2 de marzo de 2018, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta Sala, el 24 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 compareció solo la parte recurrente, quien solicitó que sean acogidas sus conclusiones, quedando el asunto en fallo reservado.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

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

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Damaris Elizabeth Fernández Hernández, y como parte recurrida Gilberto Cabrera y Adam Suites E. I. R. L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que, originalmente se trató de una demanda en cobro de alquileres, resciliación de contrato y

desalojo por falta de pago interpuesta por Damaris Elizabeth Fernández Hernández en contra de los hoy recurridos, la cual fue acogida por el Juzgado de Paz Ordinario de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, mediante sentencia núm. 64-15-00183, de fecha 5 de octubre de 2015; b) no conforme con la decisión el demandado original recurrió en apelación, el cual fue decidido por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en función de jurisdicción de alzada, mediante sentencia núm. 00431-15, de fecha 16 de abril de 2015, ahora impugnada en casación.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación:

“Que lo descrito precedentemente permite a este tribunal retener, que real y efectivamente la señora Damaris Elizabeth Fernández Hernández, mantenía una relación contractual con la entidad Adam Suites, S.R.L. y el señor Gilberto Cabrera, a propósito de la cual estos últimos adquirieron en alquiler un inmueble de la propiedad de la primera; además, se verifica, que la entidad Adam Suites, S.R.L. y el señor Gilberto Cabrera, gozaban de la prerrogativa de terminar de manera unilateral con los efectos del convenio, siempre que cumplieran con las condiciones siguientes: a) la tramitación de un preaviso de ciento ochenta (180) días por medio del cual manifestaban su interés en dejar sin efecto el contrato; y, b) el pago como cláusula penal del equivalente a seis (6) meses de alquiler; ...que no puede la recurrida, señora Damaris Elizabeth Fernández Hernández, desconocer los efectos del convenio suscrito con las recurrentes, quienes podían de manera unilateral poner término al contrato, máxime cuando de las pruebas aportadas se aprecia, que través de la comunicación de fecha 7 de mayo de 2014, recibida por el licenciado Manuel de Jesús González González en su representación, ...su intención de poner término al “Contrato de Alquiler”, de fecha 7 de enero de 2012 y de desocupar el inmueble arrendado el día 7 de noviembre de 2014, lo cual se llevó a efecto, según se puede constatar del acto número 436, de fecha 7 de noviembre de 2014, instrumentado por el Doctor Juan Ernesto Lugo Ramírez, Notario público de los del Número del Distrito Nacional, pieza que no fue contestada por la recurrida -mediante el cual dicho auxiliar de la justicia comprueba, además de otras cosas, lo siguiente: “Que luego de esperar más de una (1) hora en el mencionado local sin que la señora Damaris Elizabeth Fernández Hernández ni el licenciado Manuel de Jesús González González no se apersonaron a recibir el inmueble y la suma antes referidas, el señor Gilberto Cabrera y la entidad Adam Suites, E.I .R.L, procedieron a desocupar y salir de manera definitiva de la primera planta del inmueble de que se trata, dando fin a la ocupación del señalado local alquilado”; que de la misma manera, este tribunal ha podido comprobar, que las recurrentes han realizado con la segunda condición que le fuera impuesta para la terminación unilateral del convenio, ya que según se verifica de los actos números 914/2014, de fecha 7 de noviembre ; 928/2014, de fecha 12 de noviembre, 945/2014, de fecha 20 de noviembre y 946/2014, de fecha 20 de noviembre de 2014, instrumentados por el ministerial Fausto Asmeydy Paniagua Valdez, ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Distrito Nacional, estas han tenido que incurrir a ofrecimientos reales de pago en los términos que señalan los artículos 1257 y 1258 del Código Civil a los fines de forzar el cumplimiento de la obligación ante la negativa de la recurrida a recibir los valores por concepto de cláusula penal; ... que una falta de interés por parte de la recurrida, señora Damaris Elizabeth Fernández Hernández, en perseguir la terminación de un contrato cuyos efectos habían desaparecido como consecuencia a la resciliación unilateral que efectuaran las recurrentes; además, no puede ella tener interés en cobrar las sumas que por

concepto de alquiler supuestamente se generaran a propósito de los meses que iban desde noviembre de 2014 hasta abril 2015, pues como se dijera anteriormente, el inmueble para noviembre de 2014 había sido desocupado, y por tanto, las recurrentes, en condición de inquilino no tenían ni la posesión, ni el disfrute del mismo; que la única obligación pendiente de cumplimiento es la ejecución de la cláusula penal que precisamente abarca los meses que por supuesto incumplimiento reclama la recurrida en su acción original, obligación que en apariencia no ha podido ser llevada a ejecución por la negativa presentada por la recurrida quien ha rechazado recibir los valores correspondientes a pesar de los ofrecimientos de pago que le han hecho, ofrecimientos que si bien se limitan a la suma de US\$6,000.00 como cláusula penal, ello en razón de los restantes US\$1,200.00 serían debitados del depósito que para la materialización del contrato entregaran los recurrentes en manos de la recurrida, para de esa manera completar el total del equivalente a los seis meses de alquiler, según la propia comunicación de fecha 7 de mayo de 2014, debidamente recibida por el representante legal de la recurrida”

En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: primero: Inobservancia y violación de los artículos 464 y 1741 del Código Civil y el decreto núm. 4807; segundo: Violación del derecho de defensa. Violación de la letra J) del inciso 2 del artículo 8 de la Constitución; tercero: Violación del artículo 464. Errada interpretación de los hechos y violación del artículo 465 del Código de Procedimiento Civil.

En el desarrollo de sus medios de casación, los cuales se reúnen por estar vinculados, la parte recurrente alega, en síntesis, que el tribunal de alzada se limita a declarar inadmisibles la demanda en cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo por falta de pago, de un proceso que es de exclusiva competencia del juzgado de paz sin haber apoyado su fallo en motivos de hecho y de derecho; que se trata de hechos nuevos lo que desnaturaliza el proceso de apelación por lo que viola además los artículos 464 y 465 del Código de Procedimiento Civil; que el tribunal como alzada violó el derecho de defensa de la recurrente porque no le permitió debatir de la demanda nueva en un juicio oral, público y contradictorio los fundamentos en los que apoya su fallo; que el tribunal a qua hizo una mala aplicación del derecho al conocer puntos que son competencia del juzgado de paz tal como el cobro de alquileres vencidos y no pagados y la supuesta falta de interés en la demanda lo que demuestra que se emitió un fallo extra petita y una mala interpretación de los hechos.

La parte recurrida se defiende de los medios de casación alegando, en síntesis, que la recurrente confunde demandas nuevas con medios de defensa nuevos en alzada, con la agravante de que en este caso se plantearon los mismos medios de defensa que por ante el juzgado de paz; que en virtud del efecto devolutivo los jueces de alzada se encierran facultados para valorar de la universalidad de las pretensiones de las partes; que el juzgado de primera instancia, en tanto tribunal de alzada respecto a las decisiones rendidas por los jueces de paz, tienen plena competencia para pronunciarse sobre los recursos de apelación interpuestos contra decisiones emitidas por estos últimos; que no existe fallo extra petita por el hecho de que el tribunal de apelación acoja un medio de inadmisión planteado.

En cuanto al alegato planteado por la recurrente relativo a que al limitarse a declarar inadmisibles la demanda, cuya competencia exclusiva es del juzgado de paz, el tribunal no fundamentó su decisión en motivos de hecho y de derecho; contrario a lo alegado por la parte recurrente, del examen de la decisión impugnada se comprueba que el tribunal de alzada en virtud del efecto

devolutivo del recurso de apelación mediante el cual el proceso es trasladado íntegramente ante la jurisdicción de segundo grado, para que sea juzgado de nuevo en hecho y en derecho las cuestiones dirimidas por el primer juez, cuya competencia es de carácter funcional, por tanto, de orden público, por constituir una vía de reformatión del fallo impugnado, lo que facultó a dicha jurisdicción a proceder a un nuevo examen del litigio; por lo que al evaluar el tribunal de alzada nueva vez las cuestiones verificadas por el juez de paz no solo se encuentra dentro de su competencia sino que también este puede tomar sus propias valoraciones y determinar si el recurso interpuesto procede o no y en consecuencia lo mismo con la demanda original.

Aclarado lo anterior, también se comprueba en la decisión impugnada que el tribunal de alzada, luego de la verificación del contrato suscrito entre las partes y las condiciones allí contenidas para la terminación unilateral del contrato, determinó que se trataba del cobro de unos alquileres que no habían sido usufructuados por el inquilino, toda vez que ya el inmueble en cuestión había sido entregado, se habían notificado varias comunicaciones para que tanto la actual recurrente como su apoderado recibieran la llave y el dinero correspondiente a la cláusula penal contenida en el contrato de alquiler suscrito por las partes; que no habiendo recibido respuesta, los inquilinos en fiel cumplimiento de lo establecido en dicho contrato levantaron un acta notarial de comprobación desocupando el inmueble dejando la llave con el apoderado de la propietaria; además, estableció el tribunal de alzada que al negarse la propietaria a recibir la suma correspondiente a la cláusula penal con el restante del dinero, el arrendatario le hizo y notificó a dicha propietaria varias ofertas reales de pago, por lo que dicho tribunal determinó, que ante la inexistencia de las pretensiones de la recurrente y habiéndosele ofertado el pago y desocupado el inmueble con entrega de la llave, la demandante original no tenía interés en solicitar el cobro de alquileres y resciliación de un contrato que ya había terminado y el desalojo de un inmueble que se había desocupado, por lo que las pretensiones de la demanda ya habían sido cumplidas.

En ese sentido, esta jurisdicción casacional, entiende que los motivos, tanto de hecho como de derecho, otorgados por el tribunal a qua se encuentran dentro del cumplimiento del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil mediante el cual la sentencia debe contener los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia; en ese orden de ideas, esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada no está afectada de un déficit motivacional, al contrario, esta contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente que justifica satisfactoriamente la decisión adoptada, lo cual le ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación del derecho.

En cuanto a que el pedimento de inadmisión por falta de interés en grado de apelación corresponde a una demanda nueva; es preciso indicar que conforme las previsiones del artículo 45 de la Ley 834-78, las inadmisibilidades pueden ser propuestas en todo estado de causa, salvo la posibilidad para el juez de condenar a daños y perjuicios a los que se hayan abstenido con intención dilatoria, de invocarlas con anterioridad; por lo que conforme al referido artículo las inadmisibilidades pueden ser propuestas aun por primera vez en grado de apelación, en tal sentido, la respuesta a este medio de inadmisión propuesto no constituye una demanda nueva

en apelación pues para que exista demanda nueva las pretensiones deben diferir del objeto y la causa de la demanda original, lo que no ocurre en el presente caso, razones por las cuales procede desestimar tales pretensiones por carecer de fundamento.

En cuanto a los pedimentos propuestos por la parte recurrente en el sentido de que el tribunal violó su derecho de defensa por no haberle permitido debatir sobre la demanda nueva y que dicho tribunal falló extra petita e hizo una mala interpretación de los hechos; en ese sentido, ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que se incurre en el vicio de extra petita cuando la sentencia se pronuncia sobre cosas no pedidas, como ocurre cuando el tribunal rebasa los límites del problema jurídico y el objeto de la controversia puesta a su consideración, puntos estos que son delimitados en el recurso de apelación y en las conclusiones de audiencia, que en el presente caso, de la revisión de los pedimentos realizados por las partes y las motivaciones contenidas en la sentencia impugnada se puede establecer que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, en la página 3 y 4 de la decisión se verifica que la parte recurrente en apelación, hoy recurrida, tuvo a bien solicitar el medio de inadmisión de la demanda original y que con relación a este pedimento la parte recurrida en apelación, hoy recurrente, solo formuló conclusiones al fondo sin referirse al medio de inadmisión propuesto, por lo que en modo alguno el tribunal de segundo grado violentó su derecho de defensa, sino más bien que tuvo la oportunidad de defenderse del medio de inadmisión propuesto y no lo hizo.

En la especie, las motivaciones del tribunal a qua tanto del recurso como sobre la inadmisibilidad de la demanda resultan suficientes para fundamentar su decisión, motivo por el cual el fallo impugnado no incurre en los vicios denunciados en el memorial de casación, razones por las que procede desestimarlos por carecer de fundamento.

Finalmente, el examen general de la sentencia impugnada pone de manifiesto que dicho fallo contiene una relación completa de los hechos y documentos de la causa y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, permitiendo a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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 núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65 y 70 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 11 de febrero de 2009; el Código Civil; 141, 146, 464 y 465 del Código de Procedimiento Civil; 45 de la Ley 834-78.

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Damaris Elizabeth Fernández Hernández, contra la sentencia civil núm. 38-2017-SEEN-00309, dictada el 9 de marzo de 2017,

por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, como jurisdicción de alzada cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, Damaris Elizabeth Fernández Hernández, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Cristian Alberto Martínez C., Romer Jiménez y Carlos Bordas, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudici