

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 199

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 14 de junio de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: José A. Rodríguez Peña.

Abogados: Dr. Cándido A. Rodríguez y Lic. Bismarck Bautista Sánchez.

Recurrido: José Guillermo Núñez Sención.

Abogado: Lic. César Augusto Martínez Reyes.

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 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° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por José A. Rodríguez Peña, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0252284-4, domiciliado y residente en la calle Amarilla núm. 02, urbanización Arcoíris, provincia Santo Domingo, debidamente representado por el Dr. Cándido A. Rodríguez y el Lcdo. Bismarck Bautista Sánchez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0387619-9 y 001-0990804-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Juan Isidro Mañón núm. 41, locales B7, B8 y B9, segundo nivel, ensanche Paraíso, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida José Guillermo Núñez Sención, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0332725-0, domiciliado y residente en la calle Aruba núm. 46, ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; quien tiene como abogado apoderado especial al Lcdo. César Augusto Martínez Reyes, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1179282-6, con estudio profesional abierto en la avenida 25 de febrero, edificio 10, apartamento 2-2, manzana A, sector Villa Duarte, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

Contra la sentencia civil núm. 034-2017-SCON-00651, dictada por Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional en fecha 14 de junio de 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Ratifica el defecto pronunciado en la audiencia de efcha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017), en contra de la parte recurrida, señor Jorge Guillermo Núñez, por falta de comparecer, no obstante haber sido debidamente emplazado, mediante el

acto número 606/2017, de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), instrumentado por el ministerial Miguel Almonte Abreu, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo. SEGUNDO: En cuanto al fondo del referido recurso de apelación, interpuesto por el señor José A. Rodríguez Peña, en contra de la sentencia número 0068-2016-SSSENT-01101, de fecha 22 de julio del año 2016, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, en ocasión de una demanda en rescisión de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y dejados de pagar y desalojo, incoada por el señor José A. Rodríguez Peña, mediante el acto número 73/2015, de fecha veinticinco (25) del mes de abril del año dos mil quince (2015), instrumentado por el ministerial Alexandro Morel, de estrado del Juzgado de Paz de Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, rechaza el mismo. En consecuencia, confirma la indicada sentencia en todas sus partes; atendiendo a los motivos expuestos. TERCERO: Condena a la parte demandante, señor José A. Rodríguez Peña, a pagar las costas del procedimiento, sin distracción de las mismas, por no haber pedimento en este sentido de la parte gananciosa. CUARTO: Comisiona a la ministerial Juliveica Marte Romero, ordinaria del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para la notificación de la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 22 de diciembre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 23 de febrero de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 25 de julio de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 7 de febrero 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 los abogados de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) 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 médica.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente José A. Rodríguez Peña y como parte recurrida Jorge Guillermo Núñez Sención. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: a) el litigio se originó en ocasión de una demanda en rescisión de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo, interpuesta por José Amauris Rodríguez Peña en contra de José Guillermo Núñez Sención, la cual fue rechazada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional al tenor de la sentencia núm. 0068-2016-SSEBT-01101, de fecha 22 de julio de 2016; b) que la indicada sentencia fue recurrida en apelación por demandante original; la alzada rechazó dicho recurso, confirmando la decisión en todas sus partes; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente invoca como único medio la violación al artículo 141 del Código de

Procedimiento Civil; falta e insuficiencia de motivos; falta de base legal; violación y falsa aplicación de los artículos 1134 y 1156 y siguientes del Código Civil; desnaturalización de los hechos de la causa y falta de ponderación de documentos. En ese sentido, alega que que el tribunal a qua estableció que entre las partes existía un acuerdo verbal puesto que el contrato de alquiler de fecha 21 de noviembre de 2006 había llegado a su término, sin tomar en cuenta que dicha convención no había sido resiliada y que no daba lugar a interpretaciones, ya que en su artículo cuarto dispone que operará un aumento de un 10% del valor del alquiler cada dos años; que también estableció que existían comportamientos de pagos del recurrido, sin explicar cómo dedujo dicha situación; todo lo cual transgrede el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Aduce el recurrente que la sentencia impugnada contiene una exposición incompleta y confusa, que impide que esta Corte de Casación verifique si se ha hecho una correcta aplicación de la ley.

Asimismo, sostiene que la alzada vulneró los artículos 1134, 1135 y 1156 y siguientes del Código Civil, al establecer que el recurrente tenía que apoderar a la Oficina de Control de Alquileres de casas y Desahucios para que el recurrido aceptara el aumento que ya estaba consagrado en el contrato; por lo que, ante el incumplimiento del pago con el correspondiente aumento, lo procedente era demandarlo en resiliación de contrato de alquiler, como en efecto hizo. Alega que no estamos en presencia de un contrato verbal, que en esa hipótesis sí es necesario asistir al Control de Alquileres de Casas y Desahucios para acordar un aumento en el precio de alquiler. Sin embargo, tratándose de un contrato por escrito, las partes se rigen por este; por lo que, a su juicio, es evidente que la alzada incurrió en desnaturalización y falta de ponderación de documentos.

La parte recurrida plantea que sea rechazado el recurso de casación y en defensa de la sentencia impugnada sostiene que la alzada estableció una correlación entre los puntos de hecho y derecho que permitieron a los juzgadores realizar una acertada motivación de su fallo.

La jurisdicción de segundo grado adoptó las motivaciones del juez de primer grado, las cuales se transcriben a continuación:

“Que el contrato de alquiler suscrito por las partes era por un término de un año, conforme el numeral tercero del contrato, plazo que iniciaba el 21 de noviembre de 2006; en efecto, conforme las disposiciones del transcrito artículo 1738, a partir del 21 de noviembre de 2007 el contrato que unía a las partes era conforme a los acuerdos verbales que realizaran, y por el comportamiento de pagos que tuvo la parte demandada se evidencia que no hubo acuerdo respecto del aumento del precio del alquiler. Que en efecto, ante la falta de acuerdo para el aumento de precio, la demandante debió acogerse a lo establecido en el Decreto 4807 en su artículo 14 [...]. Que por tanto, ante la falta de existencia de acuerdo o autorización de la autoridad competente para el aumento del precio del alquiler, debemos establecer que conforme el comportamiento y ejecución que estaba teniendo el contrato, no se produjo el de aumento mensual de la suma inicial establecida por concepto de alquiler como señala el demandante. Así las cosas, es evidente que el recurso de apelación que nos ocupa debe ser rechazado [...].”

El análisis de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la alzada estaba apoderada de un recurso de apelación en contra de una sentencia que rechazó la demanda en resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo, interpuesta por el recurrente en contra del

recurrido, en calidad de arrendador y arrendatario, respectivamente; la cual se sustentaba en el hecho de que el recurrido desde noviembre de 2012 no pagaba las mensualidades de conformidad al último aumento del 10% que se había estipulado en el contrato, sino que pagaba la suma de \$16,940.00, que correspondía al aumento del 10% que había operado en el 2010.

La jurisdicción a qua asumió los motivos de primer grado, en los que se constató que el contrato de alquiler suscrito por las partes era por el término de un año, conforme al numeral tercero de dicha convención; por lo que, a su juicio, a partir de la llegada del término el contrato devino en un acuerdo verbal, regido por las disposiciones del artículo 1738 del Código Civil. En consecuencia, ante el constatado desacuerdo entre las partes en el aumento del precio, la alzada consideró que procedía que el arrendador solicitara la autorización para el aumento del precio ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios; al no hacerlo, la jurisdicción de segundo grado confirmó la sentencia de primer grado que rechazaba la demanda.

Es preciso señalar que según el artículo 1738 del Código Civil, si al concluir el período pactado en un contrato de inquilinato por escrito y por determinado tiempo, el inquilino se queda en el inmueble alquilado y el arrendador lo deja en posesión, se realiza un nuevo contrato, pero de naturaleza verbal, cuyos efectos se regulan por el artículo 1736 del mismo código. Es decir que, en dicho escenario, los aspectos que contiene en relación a la indicación del pago del alquiler o cláusula vinculada a este, aún en su continuidad verbal, deben mantenerse con todo su alcance y esencia, puesto que el sentido de la transformación en contrato verbal tiene el objetivo de salvaguardar que el inquilino permanezca en uso y detentación de la cosa y no se pueda provocar un desalojo abusivo que afecte los derechos de ocupación legítimamente adquiridos, en virtud de la relación contractual originalmente suscrita.

No obstante la situación precedentemente señalada, del estudio del contrato de alquiler de fecha 21 de noviembre de 2006 suscrito por las partes, cuya desnaturalización se alega, el cual ha sido aportado en ocasión del presente recurso de casación, se advierte que si bien el numeral tercero consagra el término de un año, el párrafo de dicho numeral establece que “Si al término de este tiempo ninguna de las partes lo hubiere denunciado por escrito (ya sea por medio de carta o de acto de alguacil), su duración se prorrogará hasta que cualesquiera de las partes contratantes avise con un mes de anticipación su deseo de rescindirlo”. Asimismo, el párrafo del numeral cuarto de dicha convención dispone que “El locatario se compromete u obliga a pagar un aumento de un diez por ciento (10%) sobre el valor del alquiler mensual, cada dos (2) años a partir de la suscripción del presente contrato, o sea el 21 de noviembre del año 2008 comienza a pagar el 10% adicional mensual”.

En consecuencia, se evidencia que en la especie a la llegada del término del contrato de alquiler en fecha 21 de noviembre de 2007, no operó la figura de la tácita reconducción, puesto que las partes habían pactado la prorrogación de la convención en el escenario de que ninguna denunciare su interés en resiliarla, tal como ocurrió. En consecuencia, las prerrogativas y obligaciones establecidas en el contrato continuaban vigentes, dentro de los cuales se encontraba el aumento del precio de alquiler en un 10% cada dos años.

En cuanto al punto en discusión, ha sido juzgado que siendo el contrato un acuerdo de voluntades que crea obligaciones, su interpretación no puede ser otra que la investigación de lo que ha sido efectivamente la común intención de las partes contratantes. Por lo que, en virtud de la facultad conferida a los jueces por los artículos 1156 a 1164 del Código Civil, en la

interpretación de los contratos, dichas convenciones deben interpretarse en base al universo de sus estipulaciones, descartando el examen de párrafos o cláusulas específicos para atribuirles aisladamente un sentido y alcance particular .

La facultad de los jueces del fondo de ajustarse a la letra de los contratos para buscar en su contexto o en su interioridad, o aún entre otros elementos de este mismo, la verdadera intención de las partes no puede ser censurada a menos que la interpretación realizada por ellos degenerate en una verdadera desnaturalización de la convención que se haya suscrito.

En la especie, se evidencia que la decisión de la alzada de rechazar el recurso y confirmar la sentencia de primer grado, conforme al fundamento de que entre las partes había operado la tácita reconducción y que por tanto debían dirigirse al Control de Alquileres de Casas y Desahucios para pactar el aumento del precio, se apartó de lo dispuesto por las partes en la convención. Era deber de la jurisdicción de segundo grado ponderar la procedencia de la demanda en resiliación de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo, de conformidad a las cláusulas del contrato de alquiler de manera conjunta, no aisladas unas de otras, con la finalidad de indagar la verdadera intención de las partes y otorgarle su justa dimensión, teniendo como parámetro lo estipulado en los artículos 1156 y siguientes del Código Civil, sin incurrir en desnaturalización. En consecuencia, al no hacerlo, queda demostrado que se apartó del ámbito de la legalidad, incurriendo en los vicios denunciados. Por lo que procede acoger el medio examinado y casar la decisión impugnada.

De conformidad con la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Procede compensar las costas del procedimiento, por tratarse de una violación procesal a cargo de los jueces del fondo, al tenor del artículo 65, numeral 3 de la Ley núm. 3726 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; 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, 20 y 65 de la Ley núm. 3726, 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; los artículos 1156 y siguientes y 1738 del Código Civil:

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 034-2017-SCON-00651, dictada por Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional en fecha 14 de junio de 2017; 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 Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales.

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