

SENTENCIA DEL 26 DE AGOSTO DE 2020, NÚM. 32

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 28 de diciembre de 2012.

Materia: Civil.

Recurrente: Juan Ramón Gómez Díaz.

Abogado: Lic. Francisco S. Duran González.

Recurrido: Banco Intercontinental, S.A.

Abogados: Licdos. Carlos Ramón Salcedo Camacho, José Lorenzo Fermín Mejía, Cristóbal Pérez-Siragusa Contín, Bartolomé Pujals Suárez, José Miguel Luperón y Alejandro Canela Disla.

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, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier, 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 el señor Juan Ramón Gómez Díaz, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-047098-6, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial el Lcdo. Francisco S. Duran González, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0068437-2, con estudio profesional abierto en la avenida Bolívar núm. 507, condominio San Jorge, suite 202, sector Gascue, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, el Banco Intercontinental, S.A., entidad de intermediación financiera creada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, actualmente en proceso de Liquidación Administrativa, con su domicilio social en la avenida Abraham Lincoln esquina calle Dr. Núñez y Domínguez, sector la Julia, de esta ciudad, y debidamente representada por la Comisión de Liquidación Administrativa designada al amparo de la Ley Monetaria y Financiera No. 183-02 del 21 de noviembre de 2002, mediante la Tercera Resolución de fecha 12 de febrero de 2004, la Novena Resolución de fecha 4 de noviembre de 2004, y la Decimoquinta Resolución de fecha 4 de noviembre de 2010, todas de la Junta Monetaria, integrada por sus titulares los señores Zunilda Paniagua, Luis Manuel Piña Mateo y Danilo Guzmán Espinal, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0145356-1, 001-0069459-5 y 001-0069909-9, domiciliados y residentes en esta ciudad, debidamente representada por el Lcdo. Carlos Ramón Salcedo Camacho, José Lorenzo Fermín Mejía, Cristóbal Pérez-Siragusa Contín, Bartolomé Pujals Suárez, José Miguel Luperón y Alejandro Canela Disla, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 054-0013697-3, 031-0244547-9, 001-1286151-3, 001-1770364-5, 001-1760859-6 y 001-1795663-1,

con estudio profesional abierto en la avenida Sarasota núm. 39, edif. Empresarial Sarasota Center, local 301, tercer nivel, sector Bella Vista, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 1116-2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha el 28 de diciembre de 2012, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación incoado por la entidad BANCO INTERCONTINENTAL, S. A., mediante acto No. 113/2012, de fecha 7 del mes de mayo del año 2012, instrumentado por el ministerial Michael Rodríguez Rojas, ordinario del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en contra la sentencia civil No. 00174/12, relativa al expediente No. 035-11-01329, de fecha 28 del mes febrero del año 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor del señor JUAN RAMÓN GÓMEZ DÍAZ, por haberse intentado conforme a las normas procesales que rigen la materia; SEGUNDO: ACOGE, en cuanto al fondo, el presente recurso de apelación, y en consecuencia REVOCA en todas sus partes la sentencia impugnada, por los motivos antes enunciados; TERCERO: RECHAZA la demanda a breve término, en nulidad de denuncia de terminación de contrato y reconocimiento de inversión interpuesta por el señor JUAN RAMÓN GÓMEZ DÍAZ, mediante acto No. 892/11, de fecha 26 del mes de octubre del año 2011, instrumentado por el ministerial Wilson Rojas, de Estrados de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la entidad BANCO INTERCONTINENTAL, S.A., por los motivos expuestos en el cuerpo de esta sentencia; CUARTO: CONDENA a la intimada, señor JUAN RAMÓN GÓMEZ DÍAZ, al pago de las costas del procedimiento, con distracción y provecho a favor de los LCDOS. CARLOS RAMÓN SALCEDO CAMACHO, JOSÉ LORENZO FERMÍN MEJÍA, CRISTÓBAL PÉREZ-SIRAGUSA CONTIN, JOSÉ MIGUEL LUPERÓN Y MICHAEL CAMACHO GÓMEZ, abogados, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

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

(A) En el expediente constan los actos y documentos siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 5 de marzo de 2013, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 9 de abril de 2013, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y; c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 24 de mayo de 2013, 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, en fecha 17 de junio de 2015, 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 las partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en esta decisión, puesto que se encuentra de licencia.

(D) El magistrado Justiniano Montero Montero no figura en esta decisión, puesto que figura en la sentencia impugnada.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Juan Ramón Gómez Díaz y como recurrido Banco Intercontinental, S. A. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que en fechas 8 de enero y 27 de noviembre de 2008 la Oficina de Custodia y Administración de Bienes Incautados y Decomisados y el señor Juan Ramón Gómez Díaz suscribieron un contrato de alquiler, respecto del inmueble identificado como Villa Casa del Faro núm. 20, del proyecto turístico Casa de Campo, provincia La Romana, por un monto de US\$8,000.00 mensuales; b) que en fecha 18 de febrero de 2011, mediante acto núm. 269/2011, el Banco Intercontinental, S. A., titular de dicho bien, intimó al referido señor a entregar el inmueble descrito precedentemente, requerimiento al que el recurrente se opuso según el acto núm. 192/2011 del 17 de marzo de 2011; c) que mediante acto núm. 416/2011 de fecha 12 de septiembre de 2011, el Banco Intercontinental, S. A. denunció al señor Juan Ramón Gómez Díaz el vencimiento del término del contrato, intimación de entrega y reserva de ejercicio de acciones; en respuesta al aludido acto, el ahora recurrente notificó al banco de referencia la ratificación de vigencia contractual de arrendamiento y propuesta de adquisición del inmueble objeto de arrendamiento; d) que como consecuencia de dichos acontecimientos, el señor Juan Ramón Gómez Díaz interpuso una demanda a breve término en nulidad de denuncia de terminación de contrato de alquiler y reconocimiento de inversión realizada en el inmueble, contra el Banco Intercontinental, S. A., acción que fue acogida por el tribunal de primer grado mediante sentencia núm. 892/11 de fecha 26 de octubre de 2011, declarando la nulidad absoluta de los actos núms. 416-2011 y 269-2011 de fechas 12 de septiembre y 18 de febrero de 2011 por violación a las disposiciones de los artículos 1134 y 1164 del Código Civil; e) que contra dicha decisión el Banco Intercontinental, S. A. interpuso recurso de apelación, el cual fue acogido por la alzada, y por consiguiente, revocó la sentencia y rechazó la demanda original, según sentencia núm. 1116-2012 de fecha 28 de diciembre de 2012, ahora impugnada en casación.

El señor Juan Ramón Gómez Díaz recurre la sentencia dictada por la corte, y en sustento de su recurso invoca los medios de casación siguientes: primero: falta de base legal; segundo: insuficiencia e incongruencia de motivos.

En el primer aspecto del primer y segundo medios casacionales reunidos para su examen por su vinculación, la parte recurrente sostiene que la corte a qua incurrió en falta de ponderación de documentos e incongruencia en sus motivaciones, pues obvió examinar con el debido rigor el acto núm. 269/2011 de fecha 18 de febrero de 2011, que contenía una intimación para desocupar el inmueble arrendado, y en su lugar procedió a validar dicha actuación jurídica a sabiendas de que era extemporánea, pues el contrato de arrendamiento aún estaba vigente.

La parte recurrida se defiende del referido aspecto alegando en su memorial, que contrario a lo alegado por la parte recurrente, la alzada se refirió al referido acto núm. 269/2011 en el numeral 3, literal b) de la sentencia, y lo tomó en cuenta más adelante para ponderar la alegada extemporaneidad; que la corte sabiamente consideró que el hecho de notificar la denuncia de término del contrato y la intimación a desocupar el inmueble antes de la fecha del vencimiento era la actuación procedente para que este no se renovara.

La lectura de la sentencia recurrida pone de manifiesto que, contrario a lo alegado por el recurrente, el acto núm. 269/2011 de fecha 18 de febrero de 2011 fue depositado ante la corte,

y de su estudio dicha jurisdicción estableció como un hecho cierto que la entidad financiera Banco Intercontinental, S. A. intimó al señor Juan Ramón Gómez Díaz a entregar el inmueble objeto de dos contratos de arrendamientos suscritos entre ellos en fechas 8 de enero y 27 de noviembre de 2008, ambos respecto al inmueble descrito como Villa Casa del faro núm. 20, Casa de Campo, provincia La Romana. Que además, la alzada hizo constar en la referida decisión, que en el último contrato, es decir, el de fecha 27 de noviembre de 2008, las partes pactaron que dicho convenio tendría un término de 3 años que culminarían el 27 de noviembre de 2011, y que podría renovarse por reconducción si una de las partes no lo denunciaba por lo menos 60 días antes de su vencimiento, comprobando la alzada que la recurrida efectuó la referida denuncia, y estableciendo además que el acto de referencia constituyó más bien una simple puesta en mora que sirvió como advertencia al inquilino del ánimo del arrendador no querer renovar el contrato de alquiler, lo que en modo alguno invalida la indicada actuación procesal, ni tampoco puede ser traducido o asimilado a la introducción de una acción con el objetivo del recurrido lograr la resciliación de dicho contrato, antes de la llegada del término como ha sostenido el recurrente.

Que el cumplimiento de las obligaciones legalmente formadas deriva del principio de la autonomía de la voluntad de las partes puesta de manifiesto en su redacción, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1134 del Código Civil, y en la especie, conforme se determina de lo plasmado en el fallo impugnado, el término del contrato es precisamente una de las cláusulas pactadas por las partes, cuyo cumplimiento solo estaba sujeto a que una de ellas manifestara su interés de rescindirle por lo menos 60 días de antelación a su vencimiento, de lo que resulta indudable que la intimación notificada al efecto se realizaría mientras el contrato se encontrara vigente, pues de esperarse a su finalización tendría lugar la tácita reconducción y por lo tanto la mencionada intimación no surtiría efectos, pues se habría realizado en incumplimiento a lo convenido

En efecto, la alzada comprobó correctamente que la aludida manifestación se produjo en respeto al plazo establecido en el contrato de referencia, pues a través del acto núm. 416/2011 de fecha 12 de septiembre de 2011 el Banco Intercontinental, S. A. denunció al señor Juan Ramón Gómez Díaz el término del arrendamiento con una antelación de 76 días a su vencimiento. De lo anterior se desprende que contrario a lo alegado por el recurrente, la alzada si ponderó en su debido rigor procesal el acto núm. 269 del 18 de febrero del 2011, al hacer las aclaraciones de lugar que han sido expresadas, y luego para contabilizar el tiempo de la denuncia del término, tomó en cuenta el referido acto núm. 416/2011, no así el núm. 269/2011, antes descrito, el cual vale aclarar, también se encontraba dentro de un plazo mayor a los 60 días mínimos pactados, por lo que resulta irrelevante el alegato del recurrente.

Expuesto lo anterior, esta Sala Civil de la Suprema Corte de Justicia no ha evidenciado que la corte incurriera en los vicios invocados, por lo que procede desestimar los aspectos analizados.

En el segundo y cuarto aspectos del primer medio de casación, la parte recurrente sostiene que la corte falló erróneamente al eludir que las partes pactaron que el arrendador debía reconocer la inversión hecha por el inquilino en el inmueble, antes de introducir alguna pretensión tendente a rescindir el inquilinato; que la alzada omitió distinguir que lo que el señor Juan Ramón Gómez Díaz perseguía realmente con su acción original era que le fuera reconocido judicialmente la inversión que realizó en el inmueble arrendado y no la determinación o cuantía de esta; que la corte realizó un enfoque limitado de la cláusula contractual, pues el primero de

los convenios de arrendamiento suscritos establece la necesidad de satisfacer las inversiones o gastos hechos por el arrendatario sobre el inmueble, antes de que se pretenda perseguir la resciliación del arrendamiento, tal y como fue reconocido en la sentencia recurrida.

Al respecto, la parte recurrida se defiende argumentando en su memorial que la corte consideró y ponderó suficientemente el argumento aludido, el cual fue rechazado, estableciendo motivos al respecto.

La verificación de la sentencia recurrida revela que la corte a quo estableció que el hecho de que el inquilino, señor Juan Ramón Gómez Díaz haya hecho algún tipo de inversión sobre el inmueble no constituye un obstáculo para la validez de la denuncia de la llegada del término, ya que en caso de haberse realizado la referida inversión, este aspecto podría discutirse en otro escenario, pero no ser causa en modo alguno de nulidad de una notificación que únicamente advertía la llegada del término del contrato de alquiler, según fue acordado por las partes, y que además, ante dicha jurisdicción tampoco fueron depositados medios de prueba que demostraran la realización de dicha inversión.

En efecto, como correctamente valoró la alzada, el hecho de que el arrendatario haya hecho mejoras en el inmueble arrendado, no puede constituirse en una imposibilidad para que el arrendador, tras la llegada del término convenido notifique a su contraparte su intención de no querer continuar con el contrato, ni mucho menos dicho actuar pueda considerarse como una causal de nulidad del acto procesal notificado, pues el arrendador ha ejercido la facultad convenida en el contrato, los cuales obedecen a los principios de la buena fe y la equidad, conforme se deriva de la disposición del artículo 1134, del Código Civil; que además como bien estableció la alzada la aludida notificación, no hacía perder cualquier derecho a reclamo que entendiera tener el inquilino por inversión realizada, sino que este debía ser reclamado en otro escenario, siempre y cuando fuera demostrado, sin embargo, la corte estableció que ante esa alzada ni siquiera fue demostrado la existencia de la inversión alegada, lo cual es contrapuesto a la disposición del artículo 1315 del Código Civil, cuyo texto legal sustenta el principio procesal según el cual todo aquel que alega un hecho en justicia está obligado a demostrarlo y la regla de que cada parte debe soportar la carga de la prueba sobre la existencia de los presupuestos de hecho de las normas sin cuya aplicación no puede tener éxito su pretensión, salvo excepciones derivadas de la índole y las características del asunto que puedan provocar un desplazamiento previsible y razonable de la carga probatoria, disposición legal de la que se desprende que a la parte demandante original, ahora recurrente, le correspondía probar los hechos por ella alegados, lo cual según fue establecido por la alzada, no demostró. Así las cosas, al fallar como lo hizo la corte obró en buen derecho, y en tal virtud, procede rechazar los aspectos examinados.

En el desarrollo del tercer aspecto del primer medio de casación, la parte recurrente alega que la alzada falló erróneamente al no verificar si la sentencia que atribuyó la supuesta titularidad del inmueble a la recurrida le había sido notificada al recurrente, en cumplimiento de la ley, ni establecer si el inmueble contenido en la sentencia base de la denuncia se correspondía efectivamente con el que es objeto de arrendamiento.

Al respecto, la parte recurrida sostiene en su escrito de defensa, esencialmente, que el recurrente no puede intentar beneficiarse del supuesto desconocimiento de que la propiedad arrendada pertenece a la parte recurrida, ya que al momento de suscribir el contrato este tenía pleno conocimiento de que dicho inmueble era de una persona que desde hacía varios años

estaba siendo juzgado penalmente y que por dicho motivo la entidad contratante solo tenía la custodia y administración provisional del bien, hasta tanto se emitiera una decisión que determinara su suerte.

En ese sentido, el examen del fallo impugnado pone de manifiesto que la actual recurrente en sus argumentos y conclusiones presentados ante la corte a quo no planteó los alegatos ahora invocados en el aspecto analizado, máxime cuando dicha jurisdicción estableció en la referida decisión que la parte apelada, ahora recurrente, no depositó escrito justificativo de conclusiones no obstante el plazo que le fue otorgado al efecto, de lo que se advierte que se tratan de argumentos revestidos de un carácter de novedad; que al respecto es preciso indicar que no se puede hacer valer por ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, cuestiones que no hayan sido propuestas por ante el tribunal de donde proviene el fallo impugnado, salvo que se trate de un vicio sobrevenido al momento del juzgador estatuir o de que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, lo que no ocurre en la especie; por consiguiente, el medio invocado resulta a todas luces inadmisibles, por haber sido propuesto por primera vez en esta Corte de Casación.

En el segundo aspecto del segundo medio de casación propuesto, la parte recurrente arguye que la alzada incurrió en violación a determinados preceptos legales de orden público, al principio de prohibición de rescisión unilateral de los convenios, entre otros cuya ponderación inequívoca se abandonan al poder soberano de esta Suprema Corte de Justicia, limitándose a enunciar estos supuestos vicios, sin establecer expresamente a cuáles leyes ha hecho alusión, en qué sentido fue vulnerado el referido principio ni en qué parte de la sentencia se pone de manifiesto, dejando a la suerte de esta Corte de Casación su desarrollo.

En ese tenor, ha sido establecido en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que para cumplir con el voto de la ley no basta indicar en el memorial de casación la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique en qué parte de la sentencia impugnada estos han sido desconocidos; en ese orden, la parte recurrente debe articular un razonamiento jurídico que permita determinar a la Suprema Corte de Justicia si en el caso ha habido o no violación a la ley, lo que no ha hecho. Así las cosas, el medio examinado deviene inadmisibles.

En el tercer aspecto del segundo medio de casación, la parte recurrente alega que el fallo impugnado adolece de una motivación ineficaz e insuficiente, que provocan su anulación.

Al respecto, la parte recurrida sostiene en su memorial de defensa, que basta con leer la sentencia impugnada para de inmediato constatar de manera inequívoca que la corte a quo hizo una motivación coherente y suficiente para adoptar su decisión; que la motivación de la sentencia no debe tener connotaciones absolutas para ser satisfactoria, por el contrario, basta que esta sea suficiente para reunir los estándares requeridos por la Constitución dominicana.

En ese sentido, es pertinente retener que la obligación de motivación impuesta a los jueces encuentra su fuente principal en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y a su respecto han sido dictados diversos precedentes por parte esta Sala, los cuales han traspasado la frontera del criterio adoptado, al ser refrendado por el Tribunal Constitucional, al expresar que: “La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la

Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas” .

Que ha sido juzgado, además, por esta primera sala de la Suprema Corte de Justicia que: “Por motivación debe entenderse aquella que el tribunal expresa de manera clara y ordenada, las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas o idóneas para justificar una decisión” .

En ese orden el examen del fallo criticado permite comprobar que contrario a lo denunciado, el mismo contiene una exposición completa de los hechos del proceso, así como motivos de hecho y de derecho suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, sin incurrir en desnaturalización, los cuales han sido transcritos y analizados en otra parte de esta decisión, lo que ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, verificar que se ha realizado una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede rechazar el aspecto examinado y con ello 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; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por el señor Juan Ramón Gómez Díaz, contra la sentencia civil núm. 1116-2012 de fecha 28 de diciembre de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, conforme los motivos antes indicados.

SEGUNDO: Condena a la parte recurrente, señor Juan Ramón Gómez Díaz, ordenando su distracción a favor de los Lcdos. Carlos Ramón Salcedo Camacho, José Lorenzo Fermín Mejía, Cristóbal Pérez-Siragusa Contín, Bartolomé Pujals Suárez, José Miguel Luperón y Alejandro Canela Disla, abogados de la parte recurrida quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Samuel Arias Arzeno y Napoleón 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](http://www.poderjudici)