

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 15 de julio de 2011.
Materia:	Civil.
Recurrente:	De Roca Plaza, C. por A.
Abogado:	Lic. Cipriano Castillo.
Recurridos:	Rojas & Rojas Inmobiliaria, S.A., y Juana Minerva Díaz de Franjúl.
Abogados:	Licda. Dolores Rojas Núñez y Lic. Máximo Francisco.

*Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.*

#### *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, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **30 de septiembre 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 De Roca Plaza, C. por A., entidad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social ubicado en la calle Jacinto Manon núm. 13, esquina Federico Geraldino, sector El Paraíso, de esta ciudad, debidamente representada por su presidente Ángel Manuel Roca Rodríguez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0068120-4, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogado constituido al Lcdo. Cipriano Castillo, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1411749-2, con estudio profesional abierto en la avenida Núñez de Cáceres, esquina avenida Gustavo Mejía Ricart, plaza Saint Michell, suite D22, segundo nivel, sector El Millón, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Rojas & Rojas Inmobiliaria, S.A., entidad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio y asiento social ubicado en la calle Jacinto Mañón núm. 25, suite 203, edificio profesional J M, ensanche Paraíso, de esta ciudad, debidamente representada por su presidente Rolando Rojas Núñez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 087-0004282-6, domiciliado y residente en el domicilio de la entidad que representa; y Juana Minerva Díaz de Franjúl, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0090486-1, domiciliada y residente en la calle José Armando Soler núm. 14, ensanche Piantini, de esta ciudad, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. Dolores Rojas Núñez y Máximo Francisco, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0099554-7 y 047-0091798-4, respectivamente, con estudio profesional abierto en el domicilio de la entidad que representan.

Contra la sentencia civil núm. 424-2011, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 15 de julio de 2011, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

*“PRIMERO: ACOGE, en cuanto a la forma, los recursos de apelación interpuestos por: A) DE ROCA PLAZA, S. A., y B) ROJAS y ROJAS INMOBILIARIA S. A. y la señora JUANA MINERVA DIAZ DE FRANJUL, ambos contra la sentencia No.110, relativa al expediente No. 034-08-00784 dictada en fecha once (11) de*

*febrero de dos mil diez (2010) por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido hechos de conformidad con la ley; SEGUNDO: RECHAZA, en cuanto al fondo, dicho recurso de apelación intentado por DE ROCA PLAZA, S. A., ACOGE el interpuesto por ROJAS Y ROJAS INMOBILIARIA, S. A., y la señora JUANA MINERVA DÍAZ DE FRANJUL, en consecuencia, REVOCA en todas sus partes la sentencia impugnada RETIENE el conocimiento de la demanda en daños y perjuicios incoada por DE ROCA PLAZA S.A., contra ROJAS y ROJAS INMOBILIARIA, C. por A., y la señora JUANA MINERVA DIAZ DE FRANJUL, y la RECHAZA por los motivos antes expuestos; TERCERO: CONDENA a la compañía DE ROCA PLAZA, S.A., al pago de las costas, con distracción de las mismas en favor de los Licdos. DOLORES ROJAS NUÑEZ y MAXIMO FRANCISCO, abogados quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad”.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE;

**(A)** En el expediente constan los actos y documentos siguientes: a) el memorial depositado en fecha 28 de diciembre de 2011, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 10 de febrero de 2012, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 15 de junio de 2012, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del caso.

**(B)** Esta Sala, en fecha 12 de diciembre de 2017, 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 solo compareció el recurrido, quedando el asunto en estado de fallo.

**(C)** Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

#### **LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO;**

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente De Roca Plaza, C. por A., y como parte recurrida Rojas & Rojas Inmobiliaria, S.A., y Juana Minerva Díaz de Franjúl, verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente: a) con motivo de unademanda en reparación de daños y perjuicios por violación de contrato, interpuesta por De Roca Plaza, S.A, contra Rojas & Rojas Inmobiliaria, S.A. y Juana Minerva Díaz de Franjúl, el tribunal de primer grado dictó la sentencia núm. 110, de fecha 11 de febrero del 2010, mediante la cual acogió la indicada demanda y condenó a Rojas & Rojas Inmobiliaria, S.A., y Juana Minerva Díaz de Franjúl al pago de RD\$300,000.00 por concepto de daños y perjuicios; b) la referida sentencia fue recurrida en apelación de manera principal por De Roca Plaza, S.A., y de manera incidental por Rojas & Rojas Inmobiliaria, S.A., y Juana Minerva Díaz de Franjúl, dictandola Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la sentencia núm. 424/2011, de fecha 15 de julio de 2011, ahora recurrida en casación, mediante la cual acogió el recurso de apelación interpuesto por los actuales recurridos y revocó la sentencia de primer grado.

2) El fallo impugnado se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: “(...)que del estudio del contrato de alquiler suscrito entre D’ROCA PLAZA, S. A., y ROJAS Y ROJAS INMOBILIARIA S. A., sobre el local No.308 ubicado en D’ROCA PLAZA, S. A., podemos colegir que en su ordinal segundo consigna: “Este contrato de alquiler tiene duración de un (1) año, contando a partir de esta fecha, por lo que vencerá el día 15 de Octubre del año 2004 (dos mil cuatro) . Si al terminar este período ninguna de las partes lo hubiese denunciado, su duración se prorrogará hasta que cualquiera de las partes avise por escrito a la otra, con un mes de anticipación su deseo de rescindirlo. En caso de que ambas partes desearan renovar este contrato el precio del alquiler se incrementará en un 10% (diez por ciento) anual de la renta mensual. PÁRRAFO: en caso de que el inquilino deseara desocupar el inmueble alquilado antes del vencimiento del plazo mencionado, quedará obligado a pagar al PROPIETARIO, como

sanción penal, la cantidad de dinero que resulte del precio del alquiler de los seis (6) primeros meses, a partir de la firma del presente contrato”; que el propietario le notificó el 9 de julio de 2004 a su contraparte el aumento de la mensualidad en un 30% del monto del alquiler, sin embargo, de la lectura del convenio se establece que la mensualidad se aumentaría en un 10% anual; que el 29 de agosto de 2005 la propietaria lesolicita a ROJAS Y ROJAS INMOBILIARIA C. POR A., la entrega del local, para lo cual el arrendatario realizó oferta real de pago mediante acto No. 191/2007 del 26 de diciembre de 2007, no obstante, la propietaria se negó a recibirlo consignando así el locatario el pago de la mensualidades en el Banco Agrícola de la República Dominicana; que está colocada en el legajo la certificación del Banco Agrícola de la República Dominicana de la sección de alquileres del 17 de junio de 2010, donde consta que la entidad ROJAS Y ROJAS INMOBILIARIA, S. A., realizaba los pagos del alquiler desde noviembre de 2005 hasta diciembre de 2007, a favor de D Roca Plaza S. A., cuyos montos han sido retirados por el Sr. Ángel Manuel Roca, recibiendo además el local el 23 de abril de 2008; que, siendo esto así, no hay constancia en el expediente del incumplimiento en que haya incurrido la razón social ROJAS Y ROJAS INMOBILIARIA C. POR A., pues han pagado todos los meses el valor del alquiler y fue recibido por la propietaria el 17 de junio de 2010; (...) que no se encuentran reunidos, en la especie, los elementos constitutivos de la responsabilidad contractual, los cuales son: a) la necesidad de un contrato válido entre el autor del daño y la víctima; b) necesidad de un daño resultante de la inejecución del contrato; pues la entidad DE ROCA PLAZA, S. A., no ha acreditado el daño que dice haber sufrido a raíz del incumplimiento, pues obtuvo el pago de todas las mensualidades, por tanto, no ha demostrado por los medios que establece la ley los alegatos que aduce, todo en contraposición con el precepto establecido en el Art. 1315 del Código Civil”.

3) En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: **primero:** desnaturalización de los hechos y errónea interpretación del derecho; **segundo:** errónea apreciación de los hechos e incorrecta aplicación del derecho.

4) En el desarrollo de sus dos medios de casación, reunidos para su examen por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente alega en síntesis, que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos de la causa e hizo una errónea interpretación del derecho, ya que erróneamente se basa en el hecho de que la recurrente empresa De Roca Plaza, S.A., aumentó el precio del alquiler en un 30% y no en un 10% como lo establece el contrato; que la empresa Rojas y Rojas Inmobiliaria, C por A., no pagó el precio del alquiler convenido en el contrato, pues no se tomó en cuenta el diez por ciento del aumento anual contractualmente establecido; que las motivaciones hechas por la alzada carecen de fundamento, ya que la recurrida violó el contrato de alquiler, al no entregar el local alquilado tan pronto terminó el contrato y haber recibido la comunicación en el sentido de que el contrato no iba a ser renovado.

5) La parte recurrida defiende el fallo impugnado alegando, en esencia, que contrario a lo argumentado por la recurrente, la corte *a qua* analizó, ponderó y fundamentó su decisión en los documentos que le fueron aportados, por lo que sus argumentos deben ser rechazados por improcedentes y mal fundados.

6) En el caso en concreto, el estudio del fallo impugnado revela que la corte *a qua*, tras haber valorado las pruebas aportadas al debate, estableció que no existía constancia del incumplimiento de la razón social Rojas y Rojas Inmobiliaria C. por A., puesto que dicha entidad pagó todos los meses el valor del alquiler y fue recibido por la propietaria el 17 de junio de 2010; que además constató la alzada que la entidad De Roca Plaza, S. A., no había acreditado el daño que alegó haber sufrido a raíz del incumplimiento, pues obtuvo el pago de todas las mensualidades, por tanto, no demostró por los medios que establece la ley los alegatos que aduce, todo en contraposición con el precepto establecido en el artículo 1315 del Código Civil.

7) Sobre el particular, ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza; que en el presente caso, de las motivaciones contenidas en la sentencia impugnada se puede establecer que la corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho, sin desnaturalizar los hechos de la causa, puesto que los jueces del fondo no incurrían en este

vicio cuando dentro del poder soberano de que gozan en la valoración de la prueba, exponen en su decisión de forma correcta y amplía sus motivaciones las cuales le permiten a la Suprema Corte de Justicia ejercer su control de legalidad, por lo que el aspecto examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

8) En cuanto al alegato de que la alzada se basó erróneamente en el hecho de que la recurrente empresa De Roca Plaza, S.A., aumentó el precio del alquiler en un 30% y no en un 10% como lo establece el contrato, el examen del fallo objetado revela que tales agravios no son imputables a dicho fallo, en razón de que los señalamientos de la corte *a qua* en el sentido indicado, corresponden a la cita textual de los argumentos establecidos por la parte recurrida Rojas & Rojas Inmobiliaria, S.A., y no a una motivación propia de la alzada, por lo que el aspecto examinado resulta infundado y debe ser desestimado.

9) En lo que respecta al alegato de la parte recurrente de que se violó el contrato de alquiler, al no entregar la arrendataria el local alquilado tan pronto terminó el contrato de alquiler y no obstante haber recibido la comunicación en el sentido de que el contrato no iba a ser renovado, el estudio del fallo revela que la recurrida manifestó su intención de entregar el local y realizó oferta real de pago mediante acto No. 191/2007, sin embargo, la propietaria se negó a recibirlo, constatando la alzada que según la certificación del Banco Agrícola de la República Dominicana (sección de alquileres) del 17 de junio de 2010, que la entidad Rojas y Rojas Inmobiliaria, S.A., realizaba los pagos de alquiler, recibiendo además la propietaria el local el 23 de abril de 2008, por lo que el aspecto examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

10) 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 en su memorial de casación, 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 desestimar los medios de casación examinados, y en consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

11) 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, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; 1315, 1382 y 1383 del Código Civil y 141 del Código de Procedimiento Civil.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por De Roca Plaza, C. por A., contra la sentencia civil núm. 424-2011, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 15 de julio de 2011, por los motivos precedentemente expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente De Roca Plaza, C. por A., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Dolores Rojas Núñez y Máximo Francisco, abogados de la parte recurrida, quienes así lo han solicitado.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, 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.