

*Juez ponente: Napoleón R. Estévez Lavandier*

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de Santiago, del 28 de febrero de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Julio César Pichardo Fermín.

Abogados: Licdos. José Miguel Minier A., Juan Nicanor Almonte M. y Antonio E. Goris.

Recurrido: Juan R. Ramos Estrella y compartes.

Abogados: Lic. Pompilio Ulloa Arias y Licda. Paola Sánchez Ramos.

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 magistrados 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 **18 de marzo 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 Julio César Pichardo Fermín, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0088440-2, domiciliado y residente en la calle 3 #12, urbanización Reparto Oquet, ciudad de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los Licdos. José Miguel Minier A., Juan Nicanor Almonte M. y Antonio E. Goris, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0058686-0, 031-0058436-0 y 031-0023331-5, respectivamente, con estudio profesional *ad-hoc* abierto en común en la calle Luis Emilio Aparicio #60, ensanche Julieta, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

En este proceso figura como parte recurrida: **a) Juan R. Ramos Estrella**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0199561-5, domiciliado y residente en la av. Estrella Sadhalá #67, sector Cerro Alto, provincia Santiago; **2) José Luis Infante Rozón**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0305618-4, domiciliado y residente en la av. Benito Juárez esq. calle 5, Villa Olga, provincia Santiago, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados a los Licdos. Pompilio Ulloa Arias y Paola Sánchez Ramos, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 031-0176700-6 y 054-0119861-8, respectivamente, con estudio profesional *ad-hoc* abierto en común en la av. Sarasota #36, sector Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

Contra la sentencia civil núm. 366-2017-SS-00119, dictada el 28 de febrero de 2017 por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, cuya parte dispositiva es la siguiente:

PRIMERO: RECHAZA el presente recurso de apelación interpuesto por el señor JULIO CESAR PICHARDO FERMÍN, en contra de la sentencia marcada con el No. 434-2014, de fecha 18 del mes de septiembre del año 2014, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del municipio de Santiago, que favoreció a los señores JUAN R. RAMOS ESTRELLA Y JOSÉ LUÍS INFANTE ROZON, y en consecuencia: CONFIRMA en todas sus partes la referida decisión, por los motivos y razones explicadas en la estructura considerativa de la presente sentencia; SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente, señor JULIO CÉSAR PICHARDO FERMÍN, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor y provecho de los abogados constituidos y apoderados especiales de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando

en su totalidad.

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

En el expediente constan depositados: a) memorial de casación depositado en fecha 3 de agosto de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa depositado en fecha 30 de agosto de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) dictamen del Procurador General de la República, de fecha 13 de octubre de 2017, donde expresa que se proceda a rechazar el recurso de casación de que se trata.

Esta sala en fecha 25 de octubre de 2019 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 las partes, quedando el asunto en estado de fallo.

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 Julio César Pichardo, parte recurrente; Juan R. Ramos Estrella y José Luís Infante Rozón, parte recurrida; litigio que se originó en ocasión de la demanda en cobro de alquileres, rescisión de contrato de alquiler y desalojo, interpuesta por los actuales recurridos contra el ahora recurrente, la cual fue acogida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, mediante sentencia núm. 434-2014 de fecha 18 de septiembre de 2014, fallo que fue apelado por ante el tribunal de primera instancia, actuando como corte de apelación, el cual rechazó el recurso mediante decisión núm. 366-2017-SSEN-00119, de fecha 28 de febrero de 2017, ahora impugnada en casación.

Por el correcto orden procesal es preciso ponderar en primer lugar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida en su memorial de defensa, fundamentado en la previsión del art. 5, párrafo II, inciso c, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, según el cual: "No podrá interponerse el recurso de casación, sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra: las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso. Si no se ha fijado en la demanda el monto de la misma, pero existen elementos suficientes para determinarlo, se admitirá el recurso si excediese el monto antes señalado"; que el recurrido señala que el monto de las condenaciones no alcanza los 200 salarios mínimos.

Es preciso establecer que dicha causal de inadmisibilidad contenida en el art. 5, párrafo II, inciso c de la Ley 3726 de 1953 fue declarada inconstitucional en virtud de la sentencia TC /0489/15 de fecha 6 de noviembre de 2015; que los efectos de la misma fueron diferidos por un año, sin embargo el presente recurso de casación fue depositado en fecha 3 de agosto de 2017, por lo que le es aplicable dicha declaratoria de inconstitucionalidad; que por todo lo expuesto, se rechaza el presente medio de inadmisión.

La parte recurrente plantea contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: "**Primer Medio:** Violación al artículo 69, numerales 4 y 10 de la Constitución de la República, y con ello violación al derecho de defensa; **Segundo Medio:** Falta de Base Legal. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Incompleta exposición de los hechos y circunstancias de la causa. Motivos insuficientes, vagos, imprecisos e incompletos. Violación de la ley".

Respecto a los puntos que atacan los medios de casación propuestos por la parte recurrente, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

"la parte recurrente, señor JULIO CÉSAR PICHARDO FERMÍN, pretende con su recurso de apelación, que este tribunal revoque en todas sus partes la supraindicada sentencia que benefició a los señores JOSÉ LUÍS INFANTE ROZÓN Y JUAN R. RAMOS ESTRELLA, en razón de que el juez aquo (*sic*) no valoró ni apreció de forma justa las pruebas depositadas por el demandado en primer grado, tendentes a

demostrar la existencia de fuerza mayor en la inejecución del contrato de alquiler, así como también ordenó la ejecución provisional. Sin embargo, contrario a lo argüido por el recurrente, el tribunal de primer grado apreció y valoró en su justa dimensión las pruebas sometidas al calor de los debates por las partes envueltas en el proceso, al dejar por sentado en uno de sus considerandos, lo siguiente: “considerando, que luego del estudio de los documentos que reposan en el expediente, así como del análisis de las declaraciones de las partes en la comparecencia personal de las partes, el tribunal ha comprobado que ciertamente existe una falta de pago de los alquileres reclamados por la parte demandante y que el origen de esa falta de pago no es el corte de los servicios comunes que realizó el propietario del inmueble, sino el incumplimiento de pago por una presunta recesión económica del año 2011 que afectó el negocio de la parte demandada principal y demandante reconvenional, lo cual no es, ni puede ser motivo justificativo para liberarle del pago de los alquileres vencidos, por lo que en cuanto a este aspecto se rechaza por improcedente e infundada la demanda reconvenional interpuesta; Es de principio general en derecho, fundamentado en el artículo 1315 del Código Civil, que el que reclama la ejecución de una obligación debe probarla, es el actor de la acción que le corresponde demostrar la existencia de los hechos que alega, de aquí, que no basta alegar o argumentar, resulta necesario convencer a la jurisdicción de los hechos que se exponen, mediante la documentación admisible, pertinente y concluyente al caso que se somete; De lo anterior se colige, que la parte que impulsa el proceso, en éste caso el recurrente, debe someter al debate y durante el proceso, los medios que demuestren la existencia de los hechos que invoca, mediante el aporte de los documentos y pruebas admisibles, pertinentes y concluyentes, que a juicio del tribunal justifiquen las pretensiones del accionante, so pena de que su recurso de apelación sea rechazado; En el caso, este tribunal entiende, que la parte recurrente no probó ninguno de los hechos denunciados en su recurso de apelación, a fin de que éste tribunal decrete la nulidad de la sentencia 434-2014 dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, ya que como se dijo en líneas anteriores, las medidas de instrucción, así como las documentaciones sometidas al contradictorio en la demanda inicial dirimida ante el tribunal aquo (*sic*), fueron examinadas y valoradas en su justa dimensión, así como también la ejecución provisional fue ordenada haciendo uso del poder discrecional conferido por el legislador en el artículo 128 de la Ley 834 del 15 de julio del 978. Por lo tanto, el juez aquo hizo una correcta valoración de las pruebas que les fueron sometidas, e hizo una correcta aplicación de la regla de derecho sobre los hechos que les fueron presentados en la demanda introductiva en cobro de alquileres, resciliación de contrato y desalojo, motivo por el cual la sentencia impugnada se confirma”.

Contra dicha motivación y en sustento de su primer medio de casación, la parte recurrente expone que la alzada violó el derecho de defensa de la parte recurrente pues no tomó como base los datos sometidos al debate, limitándose a hacer un simple juicio general a la sentencia de primer grado; que no fueron ponderados por el tribunal *a quo* ni por primera instancia las pruebas documentales depositadas por la parte recurrente, en especial el acto autentico de constatación núm. 078, de fecha 19 de marzo de 2013, así como tampoco las declaraciones de Yasmin Josefina Ramos Almengó, por lo que solo se limitaron a circunscribir las pruebas aportadas por los recurridos; que de dichas declaraciones se probó que el corte de agua y de energía eléctrica fueron medidas coercitivas de pago en contra del recurrente; que el recurrente dejó de pagar el alquiler no por incumplimiento, sino porque todos los servicios le fueron cortados por los recurridos, situación que lo llevo a la quiebra del negocio.

En defensa de la sentencia impugnada, la parte recurrida expone que el tribunal *a quo* valoró de manera conjunta las pruebas presentadas; que es muy distinto lo declarado por Yasmin Josefina Ramos de lo alegado por el recurrente, pues de la misma se extrae que los servicios suspendidos fueron los comunes por el incumplimiento del pago del mantenimiento; que si bien es cierto que la parte recurrida incumplió con el suministro de los servicios comunes a la parte recurrente, es como consecuencia del incumplimiento del pago del alquiler a favor de la primera, en virtud del principio *non adimpletis*

*contractus*; que la parte recurrida suspendió los servicios comunes, no así los servicios de luz y agua, pues son prerrogativas exclusivas de EDENORTE Dominicana, S. .A. y CORASAN, respectivamente; que el acto notariado solo hace fe de lo que el recurrente le dice, sin estar sustentado en otro medio de prueba, por lo que no puede tener ningún valor probatorio.

De la lectura de la decisión impugnada se verifica que para fallar como lo hizo, la alzada expuso que el juez de primer grado apreció y valoró en su justa dimensión todas las pruebas aportadas, por lo que aplicó de forma correcta el derecho y procedió a confirmar la decisión; que en su análisis, transcribió los motivos del juez de primer grado con el fin de rechazar el recurso de apelación, así como establecer los hechos y comprobaciones extraídas de las pruebas, muy especialmente de las medidas de instrucción y las documentales, contrario a lo expuesto por el recurrente; que los tribunales de alzada pueden, puesto que ninguna ley se lo prohíbe, dar sus propios motivos o adoptar los de los primeros jueces, sin necesidad de reproducirlos, o de limitarse esto último a los que sean, a su juicio, correctos, legales y suficientes para justificar la solución del asunto.

La apreciación que realizan los jueces de fondo de los medios probatorios pertenece al dominio de sus poderes soberanos, lo que escapa a la censura de esta Corte de Casación, salvo que les otorguen un sentido y alcance errado, incurriendo en desnaturalización, vicio que no presenta la parte recurrente en este medio, pues lo único que afirma es que no fueron ponderados; que si la corte *a qua*, luego de analizar las pruebas depositadas por las partes, en conjunto con las comprobaciones y motivos que dio el juez de primer grado, falló a favor de la hoy recurrida al confirmar la sentencia que rescindió el contrato de alquiler y ordenó el pago de los alquileres vencidos, ha actuado en su poder sobrenado de apreciación y administración de la prueba, sin incurrir en ningún vicio; que por lo expuesto, se procede rechazar el medio de casación analizado.

En sustento de su segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* incurrió en el vicio de falta de motivación, pues expuso motivos insuficientes, vagos, imprecisos e incompletos en violación al art. 141 del Código de Procedimiento Civil, lo que le imposibilita a la Suprema Corte de Justicia verificar si la ley fue bien o mal aplicada; que la alzada solo se refirió de manera general a la sentencia de primer grado sin ponderar el caso sometido a su escrutinio; que la debida motivación forma parte del debido proceso; que la alzada incurrió en falta de base legal al no sustentar su sentencia en fundamentos de derecho, así como por la insuficiencia de las constataciones de los hechos.

En defensa de la sentencia impugnada, la parte recurrida manifiesta contra dicho medio, en esencia, que la alzada puede adherirse a las mismas motivaciones y consideraciones que realizó el juez de primer grado, sin necesidad de externar nuevos argumentos; que la sentencia impugnada contiene motivos suficientes pues contiene reproducciones y citas textuales de la sentencia de primer grado, por lo que se encuentra debidamente motivada; que la sentencia impugnada contiene una exposición detallada de los hechos y del derecho, cronología del proceso, resumen de las pretensiones de las partes, enumera las pruebas y culmina con la ponderación del caso y el dispositivo, por lo que contiene la motivación suficiente para justificar su dispositivo.

Del estudio de las motivaciones expuestas por la alzada en su decisión, transcritos en parte anterior de este fallo, se verifica que la corte *a qua* ponderó debidamente las pruebas aportadas, así como los alegatos de las partes, en ocasión de los cuales expuso motivos precisos, suficientes y congruentes que justifican su dispositivo, en aplicación de lo establecido en el art. 141 del Código de Procedimiento Civil; además, tal como ha sido expuesto en otro apartado de la presente decisión, la alzada puede hacer suyos los motivos de primer grado para confirmar la decisión, por lo que procede rechazar el medio analizado.

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; arts. 5 y 65 Ley 3726 de 1953; art. 141 Código Procedimiento Civil.

**FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Julio César Pichardo Fermín, contrala sentencia núm. 366-2017-SSEN-00119, dictada el 28 de febrero de 2017, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en atribuciones de tribunal de alzada, por los motivos expuesto.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente Julio César Pichardo Fermín al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Licdos. Pompilio Ulloa Arias y Paola Sánchez Ramos, abogados de la parte recurrida, 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.