
Sentencia impugnada: Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 9 de julio de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Johanna Ramona Fernández Rodríguez.

Abogado: Lic. Quilvio Vinicio Guzmán Tavarez.

Recurrida: Norma Mercedes Hernández Fernández.

Abogados: Licdos. Francisco Lugo Mejía y Pedro Valdez Pérez y Dr. Dionicio Pérez Valdez.

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, Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de febrero de 2021**, 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 Johanna Ramona Fernández Rodríguez, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1404223-7, domiciliada y residente en la calle 38 núm. 197, sector Cristo Rey de esta ciudad, quien tienen como abogado constituido y apoderado al Lcdo. Quilvio Vinicio Guzmán Tavarez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 046-0020387-3, con estudio profesional abierto en la avenida Luperón núm. 27, sector Villa Marina de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Norma Mercedes Hernández Fernández, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2111692-0, domiciliada y residente en España, quien tienen como abogados constituidos y apoderados a los Lcdos. Francisco Lugo Mejía y Pedro Valdez Pérez, y al Dr. Dionicio Pérez Valdez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 002-0094950-1, 001-1167744-9 y 004-0008097-4, con estudio profesional común abierto en la plaza Belka, suite 4-B, ubicada en la avenida Italia núm. 18, esquina avenida Bernardo Correa y Cidrón, sector Honduras de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 038-2018-SSEN-00741, dictada el 9 de julio de 2018, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: *Pronuncia el defecto en contra de la parte recurrida, señora Johanna Fernández, por falta de concluir, conforme lo antes expuesto. SEGUNDO:* *Acoge, parcialmente, el presente recurso de apelación interpuesto por la señora Norma Mercedes Hernández Fernández, en contra de la señora Johanna Fernández, y en consecuencia, revoca la sentencia civil número 0068-2017-SSENT-01071, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha 23/08/2017, que rechazó la demanda en resiliación de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago, y en consecuencia: a) Ordena la resiliación del contrato de arrendamiento verbal suscrito en fecha 15/01/2015, entre la señora*

*Norma Mercedes Hernández Fernández, en calidad de propietaria, y la señora Johanna Fernández, en calidad de inquilina, respecto del inmueble ubicado en la calle San Juan de la Maguana, (calle 38), No. 197, Altos, sector Cristo Rey, de esta ciudad, por los motivos antes expuestos; b) Condena a la señora Johanna Fernández al pago de la suma de ciento catorce mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$114,000.00), por concepto de pago de alquileres vencidos y no pagados, correspondiente a los meses de abril hasta diciembre del año dos mil quince (2015), todos los meses de los años dos mil dieciséis (2016) y dos mil diecisiete (2017), y los meses de enero hasta mayo del año dos mil dieciocho (2018), a razón de tres mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$3,000.00) mensuales, más el 1.10% de interés mensual, así como alquileres vencidos por vencer desde la interposición de la demanda hasta la total ejecución de esta sentencia; c) Ordena el desalojo inmediato de la señora Johanna Fernández, así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble ubicado en la calle San Juan de la Maguana, (calle 38), No. 197, Altos, sector Cristo Rey, de esta ciudad. **TERCERO:** Advierte que es obligación del Ministerio Público otorgar el auxilio de la fuerza pública para la ejecución del desalojo ordenado por esta sentencia, a requerimiento de la parte interesada. **CUARTO:** Condena a la parte recurrida, señora Johanna Fernández, al pago de las costas del procedimiento, en distracción y provecho de los licenciados Francisco Lugo Mejía, Pedro Valdez Pérez y el Doctor Dionicio Pérez Valdez, por los motivos anteriormente indicados. **QUINTO:** Comisiona al ministerial Héctor Luis Mercedes Herasme, de Estrados de este Tribunal para la notificación de la presente sentencia.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) Constan los siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 19 de septiembre de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 17 de mayo de 2018, donde la parte recurrida expone su defensa respecto de la decisión impugnada; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 5 de diciembre de 2019, 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 20 de enero de 2021 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 la parte recurrida, quedando el expediente 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:

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Johanna Ramona Fernández Rodríguez, y como parte recurrida Norma Mercedes Hernández Fernández; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, que: **a)** Norma Mercedes Hernández Fernández, interpuso una demanda en rescisión de contrato de arrendamiento y desalojo por falta de pago contra Johanna Ramona Fernández Rodríguez, la cual fue desestimada por el Juzgado de Paz de la Cuarta circunscripción del Distrito Nacional, mediante sentencia civil núm. 0068-2017-SS-ENT-01071, de fecha 23 de agosto de 2017, fundamentado en que la demandante no depositó el original de la certificación de no pago de alquileres, en sustento de sus pretensiones; **b)** dicho fallo fue apelado por Norma Mercedes Hernández Fernández, procediendo el tribunal *a quo* en funciones de alzada, en ocasión de haber la demandante depositado nuevos elementos probatorios al expediente, a revocar la sentencia dictada por el primer juez y a ordenar la rescisión del contrato de arrendamiento verbal, además condenó a la demandada a pagar la suma de RD\$114,000.00 por concepto de alquileres vencidos, más el 1.10% de interés mensual desde la fecha de interposición de la demanda y hasta la total ejecución de la sentencia,

por último ordenó el desalojo de Johanna Ramona Fernández Rodríguez o de cualquier persona que se encontrare ocupando el inmueble reclamado, conforme la decisión objeto del recurso de casación que hoy nos apodera.

La parte recurrente en sustento de su recurso propone los siguientes medios de casación: **primero:** violación del artículo 1134 del Código Civil; **segundo:** desnaturalización de los documentos de la causa, violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, por falta de motivos.

En el desarrollo del primer medio de casación la parte recurrente alega, en suma, que el tribunal *a quo* transgredió el artículo 1134 del Código Civil, en razón de que entre la demandante y la demandada no se llevó a cabo ninguna convención, por lo que no existe obligación ni se configura la transgresión a ningún convenio; que el contrato de arrendamiento se realizó entre Johanna Ramona y Yobany Hernández, al cual la primera ha dado fiel cumplimiento.

La parte recurrida en defensa del fallo criticado señala que el tribunal *a quo* ha salvaguardado el derecho de propiedad que le asiste a Norma Mercedes Hernández Fernández, en aplicación del artículo 51 de la Constitución de la República, así como también validó el sacramento contractual existente entre las partes, como lo dispone el artículo 1134 del Código Civil, por lo que los argumentos de la recurrente carecen de fundamento.

Al tenor del artículo 1134 del Código Civil: Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellas que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe.

El estudio del fallo criticado pone de manifiesto que el tribunal *a quo* del escrutinio de las pruebas que le fueron sometidas pudo determinar que entre Norma Mercedes Hernández Fernández y Johanna Ramona Fernández Rodríguez, fue realizado un contrato verbal, mediante el cual la primera alquiló a la segunda un inmueble de su propiedad, por la suma de RD\$3,000.00, efectuando la arrendadora un depósito ante el Banco Agrícola de la República Dominicana de RD\$7,500.00 a favor de la inquilina, según certificación núm. 1-260-072046-2, emitida por dicha entidad, la cual también certificó en fecha 20 de febrero de 2018, que Johanna Ramona Fernández Rodríguez, no había ejecutado pago alguno en consignación de Norma Mercedes Hernández Fernández, en razón del alquiler aludido, según se desprende de la sentencia.

De lo antes expuesto es posible advertir que, contrario a lo que alega la recurrente, quedó establecida la obligación contraída respecto de la relación contractual entre Norma Mercedes Hernández Fernández y Johanna Ramona Fernández Rodríguez, por tanto, es evidente que el tribunal *a quo* ejerció correctamente sus facultades soberanas en la apreciación de los hechos y de las pruebas aportadas, ponderándolas con el debido rigor procesal, juzgando conforme a derecho al admitir la demanda primigenia una vez fue constatado el incumplimiento de la demandada, sin incurrir en violación del texto legal anteriormente transcrito, razón por la cual procede desestimar el aspecto objeto de examen.

Con relación a que el contrato de arrendamiento fue pactado entre Johanna Ramona Fernández Rodríguez y Yobany Hernández, del estudio de la sentencia impugnada no se muestran elementos de donde pueda establecerse que este haya sido un punto controvertido ante el tribunal *a quo*; de manera que constituye un aspecto novedoso que no puede ser examinado por esta Corte de Casación, por lo que procede declararlo inadmisibile.

En el segundo medio de casación la recurrente indica que la sentencia impugnada carece de motivos.

De su lado la parte recurrida sostiene que, contrario a lo invocado por la recurrente, el tribunal *a quo* dictó su sentencia al tenor de las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

Conviene precisar que la obligación de motivación impuesta a los jueces encuentra su fuente en las leyes adjetivas, ya que aparece en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil; y a su respecto han sido dictados diversos precedentes por parte de 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”.

Del mismo modo la Corte Interamericana de los Derechos Humanos, se ha pronunciado en el sentido de que “el deber de motivación es una de las ‘debidas garantías’ incluidas en el artículo 8.1 para salvaguardar el derecho a un debido proceso”. “[...] Es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia [...] que protege el derecho [...] a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática”.

La sentencia impugnada revela que la misma contiene una completa exposición de los hechos de la causa y una apropiada motivación y aplicación del derecho, lo que ha permitido a esta Corte de Casación verificar que en la especie la ley ha sido adecuadamente observada, por lo que el medio analizado debe ser desestimado por carecer de fundamento, 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; artículos 1, 2, 5, y 65 de la Ley núm. 3726-53 del 29 de diciembre de 1953 sobre Procedimiento de Casación; y 141 Código de Procedimiento Civil;

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Johanna Ramona Fernández Rodríguez, contra la sentencia civil núm. 038-2018-SSEN-00741, dictada el 9 de julio de 2018, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los Lcdos. Francisco Lugo Mejía y Pedro Valdez Pérez, y del Dr. Dionicio Pérez Valdez, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero. Cesar José García Lucas, Secretario General.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, y leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici