
Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 30 de mayo de 2016.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Santo Bienvenido Soto Peguero.
Abogada:	Licda. Arelis Maribel Guerrero Matos.
Recurrido:	Brunella, S. R. L.
Abogados:	Licdos. Yamel Martínez Zorrilla y Julio Adrián Sánchez Delgado.

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, 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 **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 el señor Santo Bienvenido Soto Peguero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0014513-5, domiciliado y residente en la calle Arzobispo Merillo núm. 360, Zona Colonial, quien tiene como abogada constituida a la Lcda. Arelis Maribel Guerrero Matos, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0455700-4, registrada en el colegio de Abogados bajo el núm. 23038-20094, con estudio profesional abierto en la av. Charles de Gaulle núm. 63, segundo nivel, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

En este proceso figura como parte recurrida Brunella, S. R. L. sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, inscrita con el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 101815736, con su domicilio social establecido en la calle Arzobispo Meriño núm. 354, Zona Colonial, debidamente representada por su gerente señora Rosella Barbani, Italiana, mayor de edad, soltera, titular del pasaporte italiano núm. 691501X, quien tiene como abogados constituidos a los Licdos. Yamel Martínez Zorrilla y Julio Adrián Sánchez Delgado, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0131582-9 y 026-0132622-2, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados Baroni & Asociados, ubicada en la avenida Independencia núm. 2557, Jardines del Sur, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 1303-2016-SSEN-00226, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional en fecha 30 de mayo de 2016, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: RECHAZA el recurso de apelación y CONFIRMA la Sentencia No. 0089/2015 de fecha 29 de enero de 2015, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. Segundo: CONDENA al señor Santos Bienvenido Soto Peguero al pago de las costas del procedimiento de alzada, ordenando su distracción en provecho de la licenciada Yamel Martínez Zorrilla y el licenciado Julio Adrián Sánchez Delgado, abogados apoderados de la parte recurrida, quienes

afirman haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 4 de agosto de 2016, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa de fecha 29 de agosto 16, mediante el cual la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 13 de octubre de 2016, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

B) Esta Sala en fecha 22 de octubre 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 constituidos por las 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, ha formalizado su solicitud de inhibición, en razón a que: “suscribió el fallo impugnado”, la cual fue aceptada por los demás jueces que integran la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Santos Bienvenido Soto Peguero y como parte recurrida Brunella, S. R. L. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: **a)** que en fecha 1 de enero de 2011, la entidad Brunella, SRL., y el señor Santos Bienvenido Soto Peguero, suscribieron un contrato mediante el cual la primera le arrendó al segundo un local comercial ubicado en la calle Arzobispo Meriño núm. 360, Zonal Colonial, con una tiempo de duración de 1 año, renovable; **b)** en fecha 19 de septiembre de 2012, la referida entidad intimó y puso en mora al inquilino para que en un plazo de 30 días entregue el inmueble dado en alquiler, por haber llegado al término el contrato; **c)** posteriormente, en fecha 1 de febrero de 2013, la hoy recurrida interpuso una demanda en resciliación de contrato que fue acogida por el tribunal apoderado mediante sentencia núm. 0089-2015 de fecha 29 de enero de 2015; **d)** que la indicada sentencia fue recurrida en apelación por el demandado original, acción recursiva que fue rechazada por la corte *a qua* mediante la sentencia objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** falta de motivos establecidos en el art. 141 del Código de Procedimiento Civil dominicano; **segundo:** violación del derecho de defensa consagrado en la Constitución, y la Convención Americana de los Derechos Humanos y la Declaración Universal de los Derechos Humanos.

La recurrente en el desarrollo de su primer y segundo medios señala que: “en el ordinal 11 de la sentencia dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dijo que las parte pactaron en el artículo quinto del contrato de alquiler de local comercial de fecha 1 de enero de 2011, antes descrito, la duración de 1 año renovable, contado a partir de su suscripción conforme al párrafo 11, también que las partes convinieron que el inquilino deberá entregar a la propietaria, el inmueble alquilado completamente desocupado en la fecha del vencimiento del contrato, a menos que de común acuerdo el mismo sea renovado por un nuevo contrato. (...) que en el ordinal 14 estableció que la parte demandada no aportó prueba alguna a los fines de demostrar haberle dado cumplimiento a lo establecido en el contrato de alquiler en cuanto a la renovación del mismo y habiendo llegado el termino fijado en el contrato de alquiler de local comercial suscrito entre las partes el día 1 de enero del 2011, por los efectos de la solicitud del desalojo hecha por la parte demandante, procedía ordenar el desalojo del local comercial ubicado en la calle Arzobispo Meriño No. 360, Zona Colonial, Santo Domingo, Distrito Nacional, ocupado por el señor Santo Bienvenido Soto Peguero; que de conformidad con las disposiciones del artículo 1737 del código Civil dominicano el arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se hizo por escrito, sin

haber necesidad de notificar desahucio. Lo cual la parte demandante en la demanda principal no ha podido probar porque el contrato se renovó automáticamente en fecha primero 1 de enero del año 2012, y la notificación de la rescisión de contrato fue realizada en fecha 19 de septiembre de 2011, cuando ya habían transcurrido 8 meses. Lo que constituye una violación a las observaciones de los documentos depositados vía secretaria, ya que el tribunal apoderado en dicha decisión no tomo en cuenta los documentos aportados tales como el contrato de alquiler en la cual en su art. 3 dispone que tenía una duración de 1 año renovable, contado desde su suscripción. Que en el párrafo 11 del citado art. conviene que cualquiera de las partes por mutuo acuerdo puede rescindir el contrato, teniendo como obligación la notificación del mismo por escrito por lo menos un mes de anticipación, resulta que la notificación no se hizo en las fechas acordada por lo tanto el contrato está vigente hasta la fecha porque debió cumplir con lo establecido un mes antes de llegar al termino”.

La parte recurrida por su lado, se defiende de los medios planteados, argumentando en esencia, que la parte recurrente se limitó a realizar criticas en contra de la sentencia núm. 0089/2015, dictada en primer grado en fecha 29 del mes de enero del año 2015, por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por lo que de conformidad con lo establecido en el art. 1 de la Ley núm. 3726, procede desestimar dichos medios por no estar dirigidos contra la sentencia de la corte a qua sino contra la decisión rendida por el tribunal de primer grado.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

“[...] Los hechos que fundamentan la presente acción el recurrente alega estar al día con el pago, sin embargo dicha argumentación no es óbice para ordenar una renovación del acuerdo suscrito, ya que la llegada del término dispuesta en el artículo 1737 del código civil dispone: “El arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fijado, cuando se hizo por escrito, sin haber necesidad de notificar el desahucio” y en la especie tal como lo ha manifestado el Tribunal Constitucional al igual que el artículo 3 del Decreto 4807 atentaría con el derecho de propiedad, en el sentido de que este cuando quiera disponer de su inmueble se vea impedido de ejercer su acción legal por el buen comportamiento de su inquilino. Ahora bien en la especie hemos podido advertir que de las argumentaciones dadas por el juzgador a quo, las mismas están sustentadas en derecho, en el sentido de que al establecer de las pruebas aportadas no se ha evidenciado que entre las partes haya operado una renovación del acuerdo suscrito, por lo que en virtud de lo dispuesto en el artículo 1737 del Código Civil el demandante en primer grado la entidad Brunella, SRL notificó al demandado señor Santos Bienvenido Soto Peguero la llegada del término, cumpliendo con las condiciones previas para que esta pudiera ser ordenada conformes a los cánones, razones por lo que ante tal situación somos de criterio que procede rechazar el recurso de apelación interpuesto, y confirmar la sentencia recurrida en su parte dispositiva, sustituyendo los motivos en ella establecidos por los indicados por esta jurisdicción de Alzada, tal y como se hará constar en el dispositivo de esta sentencia...”.

El análisis de la sentencia impugnada revela que el tribunal de segundo grado se limitó a ponderar y fallar sobre lo alegado por la parte recurrente referente a que estaba al día con el pago del alquiler, y estableció haber comprobado que la entidad ahora recurrida cumplió con las disposiciones del art. 1737 del Código Civil, porque notificó al ahora recurrente la llegada del término del contrato; que, de lo expuesto precedentemente, se evidencia que la parte recurrente en lugar de señalar los agravios contra la sentencia impugnada, como es de rigor, dirige sus alegatos contra la sentencia dictada por el tribunal de primer grado, que lo era la sentencia dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

Sobre el particular, ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que los únicos hechos que debe considerar la Corte de Casación para determinar violación o no a la ley, son los establecidos en la sentencia contra la cual se dirige el recurso y no en otra; que lo expuesto es una consecuencia de las disposiciones del artículo 1ro. de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, según el cual la Suprema Corte de Justicia decide como Corte de

Casación, si la ley ha sido bien o mal aplicada en los fallos en última o única instancia pronunciados por los tribunales del orden judicial, en tal sentido, las violaciones denunciadas en los medios examinados resultan inoperantes por no estar dirigidas contra la sentencia que ha sido objeto del presente recurso de casación, por tanto, procede declarar inadmisibles los medios objeto de examen, y con ello rechazar 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 tal virtud, 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, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 65, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, 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.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Santos Bienvenido Soto, contra la sentencia núm. 1303-2016-SS-00226, de fecha 30 de mayo de 2016, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas procesales a favor de los Lcdos. Yamel Martínez Zorrilla y Julio Adrián Sánchez Delgado, 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.

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