
Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santiago, del 5 de mayo de 2016.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Kirsis Violeta Estrella Espinal y Américo Tolentino Espinal.
Abogado:	Lic. Dionisio De Jesús Rosa L.
Recurridos:	Coral Pimentel García de Rodríguez y compartes.
Abogada:	Licda. Marielys Reyes Matías.

Juez Ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

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 marzo de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Kirsis Violeta Estrella Espinal y Américo Tolentino Espinal, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 031-0448493-0 y 031-0100980-5, respectivamente, domiciliados y residentes en la ciudad de Santiago de los Caballeros, debidamente representados por el Lcdo. Dionisio De Jesús Rosa L., titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0107299-3, con estudio profesional abierto en la calle Vicente Estrella núm. 88, sector Los Pepines, de la ciudad de Santiago de los Caballeros.

En este proceso figura como parte recurrida Coral Pimentel García de Rodríguez, Paloma Pimentel García y Marcel Mera García, titulares de las cédulas de identidad y electoral núm. 031-0501953-7, 031-0458939-9 y 031-0547069-8, respectivamente, domiciliados y residentes en la ciudad de Santiago de los Caballeros; quien tiene como abogado apoderado especial a la Licda. Marielys Reyes Matías, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0500927-2, con estudio profesional abierto en la calle Pedro Tapia núm. 5, edificio Gutiérrez, módulo 2-6, Ensanche Román I, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, y domicilio *ad hoc* en la avenida República de Colombia, manzana B, edificio II, apto. 301, Urbanización Villa Graciela, sector Arroyo Hondo tercero, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 0367-2016-SSEN-00130, dictada en fecha 5 de mayo de 2016, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: Rechazar en cuanto al fondo el recurso de apelación contra la Sentencia Civil No. 192-2014, emitida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, incoado por la parte recurrente Kirsis Violeta Estrella Espinal, en perjuicio de Arelis Josefina García Mata, por no reposar en derecho. **SEGUNDO:** Confirma la sentencia de primer grado No. 192-2014 de fecha 01-05-2014, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción de Santiago. **TERCERO:** Condena a la señora Kirsis Violeta Estrella Espinal, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y

provecho de la Licenciada Gladys Ramona Mencía, abogada de la parte recurrida, quien afirma haberla avanzado en su totalidad. CUARTO: Comisiona al Ministerial Mercedes Gregorio Soriano Urbáez, Alguacil de Estrado de este tribunal para la notificación de la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan depositados: a) el memorial de casación de fecha 6 de febrero de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 2 de marzo de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 29 de agosto de 2019, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

(B) Esta Sala en fecha 13 de noviembre 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 solo compareció la parte recurrida, 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 no figura en la presente decisión por no haber participado en su deliberación.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Kirsis Violeta Estrella Espinal y Américo Tolentino Espinal, y como parte recurrida Coral Pimentel García de Rodríguez, Paloma Pimentel García y Marcel Mera García. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se verifica lo siguiente: a) el litigio se originó en ocasión de una demanda en cobro de alquileres vencidos, desalojo y validez de embargo conservatorio de ajuares, interpuesta por Arelis Josefina García Mata en contra de Kirsis Violeta Estrella Espinal y Américo Tolentino Espinal; la cual fue acogida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del municipio de Santiago, al tenor de la sentencia civil núm. 192-2014, de fecha 1 de mayo de 2014, condenando a los demandados al pago de la suma de RD\$126,000.00, ordenando el desalojo del inmueble objeto de arrendamiento y validando el embargo conservatorio de ajuares; b) que la indicada sentencia fue recurrida en apelación por Kirsis Violeta Estrella Espinal; confirmando la corte *a qua* dicha decisión en todas sus partes; fallo que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

La parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** falta de motivos, desnaturalización de los hechos, violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil, violación al artículo primero párrafo II de la Ley 18 de 1988, al artículo 55 de la Ley 317 de 1968, sobre Catastro Nacional y al artículo 3 del decreto 4807 de 1959; **segundo:** falta de base legal, violación al derecho de defensa, violación a los artículos 8, 51, 68 y 69 de la Constitución; **tercero:** mala aplicación del derecho. Errónea interpretación de los artículos 12 y 13 del Decreto 4809 de 1959 y al artículo 339 del Código de Procedimiento Civil y los artículos 417 y 426 del Código Procesal Penal.

La parte recurrente en sus medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, alega que la jurisdicción *a qua* no tomó en consideración los documentos depositados por la parte recurrente, entre los cuales figuraba una copia fotostática del recibo de fecha 27 de mayo de 2014, por el valor de RD\$120,000.00 por concepto de abono de alquiler, pero el tribunal de primera instancia, en funciones de alzada, confirmó la sentencia sin valorar dicha prueba depositada en ocasión del recurso de apelación, incurriendo en falta de motivos, desnaturalización de los hechos. Sostiene que la alzada vulneró el debido proceso, ya que las pruebas que fueron depositadas no figuran en la motivación de la sentencia recurrida.

La parte recurrida plantea que sea rechazado el recurso de casación y en defensa de la sentencia impugnada sostiene lo siguiente: a) que existe el recibo de pago de fecha 27 de mayo de 2014, donde la señora Kirsis Violeta Estrella Espinal realizó un abono a los alquileres vencidos, pero tal como lo establece

dicho recibo, solo constituye un abono; b) que desde la fecha de la demanda han transcurrido 31 meses, siendo el monto total adeudado de RD\$434,000.00.

La jurisdicción de alzada sustentó la decisión impugnada en los motivos que se transcriben a continuación:

“Que este tribunal ha podido comprobar que en el expediente reposa una copia fotostática del recibo aportado por la recurrente, el cual conforme a las fechas resulta posterior a la emisión de la sentencia [impugnada], máxime a que dicho recibo no se encuentra corroborado con ningún otro elemento de prueba, el cual por sí solo no demuestra que la obligación puesta a cargo del inquilino haya sido cumplida, de forma tal que pudiera cambiar los presupuestos que dieron origen a la decisión atacada, que en efecto dicho incumplimiento es lo que da lugar resciliación de contrato de alquiler, tal y como apreció el juez *aquo*, en tal sentido su recurso carece de los méritos necesarios para ser acogido, procediendo su rechazo por no reposar en derecho y en consecuencia ordenando la confirmación de la sentencia [impugnada].”

Según se deriva de la decisión recurrida, la jurisdicción de alzada al conocer del recurso de apelación que le apoderaba estableció que la inquilina no había demostrado el cumplimiento de su obligación de pago de los alquileres vencidos, puesto que, si bien reposaba en el expediente una copia fotostática de un recibo de pago depositado por la parte recurrente, este era de una fecha posterior a la emisión de la sentencia de primer grado y no había sido corroborado por ningún otro elemento de prueba. Por tanto, consideró que dicho documento no variaba los presupuestos que dieron origen a la decisión de primer grado, por lo que confirmó dicho fallo que acogía la demanda original.

Ha sido juzgado que, como consecuencia del efecto devolutivo de la apelación, las partes tienen la oportunidad de producir las pruebas que estimen convenientes en torno a sus respectivos intereses litigiosos, en los plazos que otorgue el tribunal de alzada, aun cuando se traten de documentos que no fueron producidos en primer grado, sin que esto implique la violación de ningún precepto jurídico.

Según resulta de la decisión impugnada, la alzada estaba apoderada de un recurso de apelación en contra de una sentencia que había acogido una demanda en cobro de alquileres vencidos, desalojo y validez de embargo conservatorio, y que la parte recurrente depositó sendos recibos de pagos, entre ellos de manera específica una copia fotostática del recibo de fecha 27 de mayo de 2014, a nombre de la señora Kirsis Violeta Estrella Espinal, –sobre el cual no es posible derivar la certeza del monto puesto que la sentencia lo describe por las sumas de RD\$86,200.00 y de RD\$120,000.00–, por concepto de abono de alquileres vencidos, con el cual la demandada original pretendía demostrar el cumplimiento de la obligación de pago. En esas atenciones, la alzada justificó su decisión estableciendo que dicho recibo de pago era de una fecha posterior a la decisión de primer grado y que no había sido corroborado por ningún otro medio de prueba.

El efecto devolutivo del recurso de apelación es la expresión procesal efectiva del doble grado de jurisdicción, a través del cual los litigantes pueden pedir al tribunal jerárquicamente superior el examen de su acción por segunda vez *mutatis mutandis*, en los mismos términos, alcance y ámbito que se haya juzgado en primer grado, tal como si nunca hubiese sido sometida con anterioridad. En esas atenciones, los jueces apoderados en segundo grado tienen la obligación de decidir la cuestión por la vía de reformación, no por la de interpretación pura y simple en el contexto de un alcance limitado, lo que implica que el examen del caso pasa íntegramente del tribunal de primer grado, al tribunal de alzada, en aplicación de la máxima *res devolvitur ad indicem superiorem*, por lo que los jueces deben ponderar los hechos que le son planteados de cara al derecho aplicable, no solamente limitarse a comprobar la legalidad de la sentencia de primer grado. En el entendido de que, en el estado actual de nuestro derecho, esa es la finalidad de la casación civil, cuya regulación reviste una naturaleza excepcional que tiene un alcance distinto a la vía de la apelación.

En la especie, resultaba imperioso, desde el punto de vista de la legalidad como cuestión fáctica defensiva vinculada al fallo impugnado en apelación, que la jurisdicción de segundo grado ponderara los

medios de defensa de la parte demandada original, de conformidad con los documentos que fueron sometidos a los debates. Por tanto, la jurisdicción *a qua* incurrió en los vicios denunciados al limitarse a establecer que el recibo depositado para demostrar el cumplimiento de la obligación de pago había sido posterior a la fecha de la decisión de primer grado, sin ningún ejercicio de ponderación en tanto cuanto incidiría como elemento probatorio como situación determinante y trascendente en lo relativo a la sentencia impugnada, en lo que concierne al monto de la acreencia adeudada, máxime cuando la parte demandante original no ha negado la veracidad de dicho documento, ni ha desconocido haber recibido las sumas avanzadas con posterioridad a la sentencia de primer grado. En esas atenciones el tribunal *a qua* desconoció el rigor procesal establecido en el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, en tanto que permite que en grado de apelación se pueden invocar medios y demandas nuevas, si revisten la naturaleza propia del derecho de defensa.

No obstante, cabe destacar que la sentencia impugnada, en lo que concierne a que ordenó el desalojo y la resciliación del contrato de alquiler, es correcta en derecho, puesto que la alzada estableció que la obligación de pago había sido incumplida, por lo cual es posible ordenar la resciliación contractual, ya que la aceptación de un pago parcial no deshace el incumplimiento como presupuesto procesal válido para determinar el desalojo y por tanto la terminación del contrato.

Una vez ordenada la resciliación en primer grado de jurisdicción en materia de alquiler un pago parcial o total no implica una refrendación del contrato originalmente suscrito, como se suscita en ocasión de la demanda original, por aplicación del Decreto 4807 de fecha 16 de mayo de 1959, que permite un sobreseimiento definitivo del proceso, lo cual equivale a una desaparición absoluta de la causa de desalojo invocada cuando interviene una oferta real de pago del total de los alquileres adeudados encontrándose el proceso en primer grado de jurisdicción, es decir que no ha intervenido fallo. En esas atenciones, era incontestable la situación del incumplimiento, en razón de que la sentencia de primer grado, confirmada por la jurisdicción de alzada, condenó al pago de RD\$126,000.00 y la cantidad contenida en el recibo de fecha 27 de mayo de 2014 ascendía a las sumas de RD\$86,200.00 o RD\$120,000.00, montos que en ningún caso cumplen con la totalidad de la condena.

La situación procesal esbozada precedentemente advierte la existencia del vicio denunciado únicamente en lo relativo a la cuantía de la condenación, lo cual tiene incidencia particular en lo que concierne al cobro y a la validación del embargo conservatorio de ajuares. Por tanto, procede casar parcialmente la decisión impugnada, exclusivamente en cuanto al monto de la condenación y por vía de consecuencia en cuanto a la validez del embargo conservatorio de ajuares.

De conformidad con la primera parte del artículo 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Procede compensar las costas del procedimiento, por tratarse de una violación procesal a cargo de los jueces del fondo, al tenor del artículo 65, numeral 3 de la Ley núm. 3726 sobre Procedimiento de Casación.

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, 5 y 65 de la Ley núm. 3726, 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: CASA parcialmente la sentencia civil núm. 0367-2016-SSEN-00130, dictada en fecha 5 de mayo de 2016, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago; únicamente en lo relativo al monto de la condenación del pago de los

alquileres vencidos y a la validez del embargo conservatorio de ajuares; en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en las mismas atribuciones.

SEGUNDO: COMPENSA las costas procesales entre las partes.

Firmado por: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.