
Sentencia impugnada: Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 12 de noviembre de 2018.

Materia: Civil.

Recurrentes: Freddy Antonio González Pérez y Mayte Martínez Caba.

Abogado: Lic. Enmanuel Alcántara Roa.

Recurrida: Ramona Thelma Vásquez Vicioso.

Abogado: Lic. Ramón Antonio García.

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

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Freddy Antonio González Pérez y Mayte Martínez Caba, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 018-0008728-8 y 001-1264545-2, domiciliados y residentes en esta ciudad, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Enmanuel Alcántara Roa, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 011-0031021-6, con estudio profesional abierto en la avenida Italia núm. 10, sector de Honduras, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Ramona Thelma Vásquez Vicioso, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1351965-8, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Ramón Antonio García, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1008641-0, con estudio profesional abierto en la avenida Jardín del Este, edificio I, apartamento A-II, Los Jardines del Norte, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 037-2018-SS-01961, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 12 de noviembre de 2018, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: Rechaza en todas sus partes el recurso de apelación interpuesto por los señores Freddy Antonio González Pérez y Mayte Mariel Martínez Caba, contra la Sentencia Civil 064-SS-18-00070 de fecha 12/03/2018, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, mediante acto 70/2018 de fecha 09/04/2018, instrumentado por el ministerial Ricardo Antonio Reynoso de Jesús, Alguacil Ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera

Instancia del Distrito Nacional, y en consecuencia Confirma la referida00 sentencia, por los motivos expuestos en el texto de la presente sentencia. Segundo: Compensa pura y simplemente las costas, por los motivos antes expuestos.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

a) En el expediente constan depositados los siguientes documentos: 1) el memorial de casación de fecha 12 de marzo de 2019, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; 2) el memorial de defensa de fecha 22 de marzo de 2019, donde la recurrida invoca sus medios de defensa; 3) El dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta de fecha 15 de noviembre 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 9 de diciembre 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 compareció solo la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

c) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez, no suscribe la presente decisión por no haber participado en su deliberación.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Freddy Antonio González Pérez y Mayte Martínez Caba y como parte recurrida Ramona Thelma Vásquez Vicioso; litigio que se originó en ocasión a la demanda en cobro de alquileres vencidos, “rescisión” de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago interpuesta por la recurrida contra los recurrentes, la cual fue fallada mediante sentencia núm. 064-SSN-18-00070, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional en fecha 12 de marzo de 2018, que acogió parcialmente la referida acción; posteriormente, Freddy Antonio González Pérez y Mayte Martínez Caba interpusieron formal recurso de apelación, el cual fue decidido por la alzada mediante la sentencia que constituye el objeto del presente recurso de casación que rechazó en todas sus partes la acción recursiva.

Por el correcto orden procesal procede referirnos, en primer orden, al pedimento incidental planteado por la parte recurrida, en el sentido de que se declare inadmisibile el presente recurso de casación fundamentado en las disposiciones del literal c), párrafo II del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación.

El artículo 5, en su literal c) del párrafo II de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, al enunciar las decisiones que no son susceptibles de recurso de casación disponía lo siguiente: “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 esta, pero existen elementos suficientes para determinarlo, se admitirá el recurso si excediese el monto antes señalado”.

El indicado literal c) fue expulsado de nuestro ordenamiento jurídico por el Tribunal Constitucional mediante sentencia TC/0489/15, de fecha 6 de noviembre de 2015, que difirió los efectos de su decisión por el plazo de un (1) año a partir de su notificación a las partes intervinientes en la acción de inconstitucionalidad, por lo que, al tenor del principio de ultractividad de la ley, dicha disposición aún es válidamente aplicable a los recursos de casación que fueron interpuestos durante el período en que estuvo vigente y se presumía conforme con la Constitución, a saber, los comprendidos desde la fecha 19 de diciembre de 2008, que se promulga la Ley núm. 491-08, hasta el 20 de abril de 2017, fecha en que se agota el efecto diferido de anulación de la norma.

En la especie, el recurso de casación que centra nuestra atención se interpuso en fecha 12 de marzo de 2019, es decir, fuera del período en que estuvo vigente la norma en cuestión, razón por la que procede

rechazar el medio de inadmisión solicitado por la parte recurrida y pasar a analizar los méritos del presente recurso de casación.

El memorial introductivo del presente recurso de casación no se encuentra intitulado con los usuales medios de casación que se invocan contra el fallo cuestionado; no obstante, del contexto de su desarrollo se extraen que la corte *a qua* no tomó en consideración que la suma pretendida por la recurrida no se corresponde con la adeuda, toda vez que entregó las llaves del inmueble voluntariamente en manos de su abogado; por lo que los alquileres quedaron interrumpidos y solo debe la suma de RD\$85,000.00, correspondiente a los meses de junio a octubre de 2016, respectivamente; que la sentencia es oponible a la Mayte Martínez Caba, garante, lo que le ocasiona un daño inminente, quien solamente tenía un compromiso el primer año de duración del contrato y no durante su tácita reanudación, ya que no otorgó su consentimiento mediante su firma.

La parte recurrida pretende el rechazo de este recurso y se defiende de los vicios invocados alegando que los recurrentes no demostraron en las instancias de fondo con documentación alguna que haya operado descargo a su favor.

Con relación a los vicios invocados la sentencia impugnada establece lo que textualmente pasamos a transcribir a continuación:

[...] Que en lo relativo a la fiadora solidaria, señora Mayte Mariel Martínez Caba, el tribunal tuvo a bien a comprobar en el párrafo considerativo número 17 que esta no fue citada debidamente por la parte demandante mediante el acto número 826/2016, rechazando por tanto las conclusiones tendentes a su condena, respetando su derecho de defensa; en este orden no se han vulnerado las garantías sobre derecho de defensa ni la tutela judicial efectiva del recurrido en los términos establecidos en el artículo 69.2 de la Constitución como este ha alegado dentro de su recurso de apelación, sino que se obró conforme dictan las normas procesales al efecto, procede rechazar estos motivos[...]. Que en la sentencia impugnada fueron analizados, en primer lugar, la condición de admisibilidad de la demanda conforme lo dispuesto por la Ley No. 4807 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, así también verificó como elementos de prueba el contrato de alquiler de fecha 26 de enero de 2015, suscrito por la señora Ramona Thelma Vásquez Vicioso y Freddy Antonio González Pérez, estableciéndose que el señor Freddy Antonio González Pérez se obligó a pagar la suma de RD\$17,000.00, por concepto de alquiler del inmueble de que se trata, verificando que la parte demandada no había justificado los pagos convenidos, entendiéndose que la deuda asciende a la suma de ochenta y cinco mil pesos dominicanos (RD\$85,000.00) correspondiente a los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre del año 2016 más los meses por vencer en el transcurso del proceso. En virtud de lo cual se constata que el juez valoró los documentos depositados de los que derivó el vínculo contractual entre las partes y determinó el incumplimiento del inquilino respecto del pago de los alquileres establecidos...

En la especie, originalmente se trataba de una demanda cuyo objeto lo constituía el cobro de los alquileres vencidos según la obligación asumida por los ahora recurrentes frente a la recurrida conforme al contrato de alquiler suscrito en fecha 26 de enero de 2015, la resiliación de dicho vínculo jurídico y el subsecuente desalojo del lugar alquilado, la cual fue acogida parcialmente por el Juzgado de Paz mediante sentencia que condenó a Freddy Antonio González Pérez al pago de la suma de RD\$85,000.00, por concepto de los alquileres de junio a octubre de 2016, a razón de RD\$17,000.00 mensuales, y que rechazó las pretensiones contra Mayte Martínez Caba por no haber sido debidamente emplazada; fallo este que fue confirmado por la alzada al tenor de la decisión ahora criticada.

De la revisión de la sentencia impugnada y de la documentación depositada en apoyo al presente recurso de casación no ha sido posible advertir que la hoy recurrente planteara a la corte *a qua* en el contexto de su recurso de apelación la violación que en parte ahora emplea en su memorial de casación, relativo a que entregó las llaves del inmueble voluntariamente en manos del abogado de la parte ahora recurrida y que en consecuencia los alquileres quedaron interrumpidos.

Conforme criterio constante los únicos hechos que debe considerar la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, para determinar si existe o no violación a la ley, son los establecidos en la sentencia impugnada; regla que admite como excepción que se trate de cuestiones que atañen al orden público, en cuyo caso pueden ser promovidos de oficio.

En ese ámbito, como el vicio antes precisado no fue propuesto al tribunal de segundo grado, sin que se trate de una cuestión que atañe al orden público, no corresponde reflexionar sobre ese alegato traído a colación por primera vez ante este foro, en tanto que hacerlo se apartaría de las reglas propias de la presente vía recursoria. Por consiguiente, se declara inadmisibile el indicado aspecto del medio desarrollado por la parte recurrente en el memorial de casación.

En relación a los demás vicios denunciados por la parte recurrente el examen del fallo criticado permite apreciar que estos resultan infundados, en razón de que la suma que alega como la adeuda por concepto de las mensualidades vencidas es precisamente a la que se le condenó en primer grado, a saber, la suma de RD\$85,000.00 y que las condenaciones requeridas contra la fiadora solidaria fueron rechazadas por no haber sido llamada a la causa válidamente; cuestiones estas que la corte *a qua* tuvo a bien confirmar en la sentencia impugnada.

En consecuencia, el fallo criticado en cuanto a los aspectos que se invocan no se ha apartado del marco de legalidad imperante; que, por contrario, su examen permite comprobar que esta contiene una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa y que los motivos dados son suficientes y pertinentes para justificar la decisión adoptada, lo que ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia verificar que se ha realizado una correcta aplicación de la ley; por consiguiente, se desestiman los vicios propuestos y se rechaza 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, los artículos 1, 4, 2, 5, 6, 11, 13, 15 y 65, 66 y 67 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08; 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Freddy Antonio González Pérez y Mayte Martínez Caba contra la sentencia civil núm. 037-2018-SSEN-01961, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 12 de noviembre de 2018, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción a favor del Lcdo. Ramón Antonio García, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzando en su totalidad.

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

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.