

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 5

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 14 de septiembre de 2011.

Materia: Civil.

Recurrente: Rojas & Rojas Inmobiliaria, S. A.

Abogados: Licdos. Dolores Rojas Núñez y Bienvenido Ledesma.

Recurrida: De Roca Plaza, S. A.

Abogado: Lic. Cipriano Castillo.

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, 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 **28 de abril 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 Rojas & Rojas Inmobiliaria, S. A., entidad comercial organizada de acuerdo con las leyes dominicanas, con domicilio y asiento social en la calle Jacinto Mañón núm. 25, suite núm. 203, edificio JM, ensanche Paraíso, Distrito Nacional, representada por Rolando Rojas Núñez y Juana Minerva Díaz de Franjul, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 087-0004282-6 y 001-0090486-1, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Dolores Rojas Núñez y Bienvenido Ledesma, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0099554-7 y 001-0289141-3, con estudio profesional abierto en la calle Jacinto Mañón núm. 25, suite núm. 203, edificio JM, ensanche Paraíso, Distrito Nacional.

En este proceso figura como parte recurrida De Roca Plaza, S. A., entidad comercial constituida de acuerdo a las leyes dominicanas, con domicilio social en la calle Jacinto Mañón esquina Federico Geraldino, ensanche Paraíso, Distrito Nacional, representada por Ángel Manuel Roca Rodríguez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0068120-4, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Cipriano Castillo, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1411749-2, con estudio profesional abierto en la avenida Núñez de Cáceres esquina avenida Gustavo Mejía Ricart, Plaza Saint Michell, suite núm. D22, segundo nivel, sector El Millón, Distrito Nacional.

Contra la sentencia núm. 530-2011, dictada en fecha 14 de septiembre de 2011, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

**PRIMERO:** *DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación, interpuesto por la entidad ROJAS Y ROJAS INMOBILIARIA, S.A., mediante acto No. 2251/09, de fecha primero (01) de diciembre del año 2009, instrumentado por el ministerial Domingo Matos, de Estrado de la Tercera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; contra sentencia No.0946/2009, relativa al expediente No.037-08-00006, de*

*fecha dieciséis (16) de septiembre del año 2009, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto en tiempo hábil; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el presente recurso de apelación, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia impugnada, por las razones expuestas; **TERCERO:** CONDENA, a la parte recurrente, la entidad ROJAS Y ROJAS INMOBILIARIA, S.A., al pago de las costas del procedimiento y ordena la distracción de las mismas en provecho de la parte gananciosa el LIC. CIPRIANO CASTILLO, abogado, quien afirma haberlas avanzando en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

**(A)** En el expediente constan depositados: a) el memorial de fecha 21 de febrero de 2012, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 28 de marzo de 2012, donde la parte recurrida propone sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora general adjunta Casilda Báez Acosta, de fecha 17 de diciembre de 2014, 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 6 de febrero de 2019 celebró audiencia para conocer del presente 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.

**(C)** La magistrada Vanessa Acosta Peralta no figura en la presente decisión debido a que no participó en la deliberación.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Rojas & Rojas Inmobiliaria, S. A. y como parte recurrida De Roca Plaza, S. A.; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y los documentos a los que se refiere, lo siguiente: **a)** en fecha 15 de octubre de 2003 De Roca Plaza, S. A. otorgó en alquiler a Rojas & Rojas Inmobiliaria, S. A. un local ubicado en el ensanche Paraíso, por la pago mensual de RD\$8,000.00; **b)** en fecha 28 de diciembre de 2007 el inquilino interpuso una demanda en nulidad de cláusula contractual contra el propietario, la cual fue rechazada según sentencia núm. 0946-2009, de fecha 16 de septiembre de 2009, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **c)** dicha sentencia fue apelada por el inquilino, decidiendo la corte apoderada rechazar el recurso y confirmar la decisión de primer grado, según fallo núm. 530-2011, de fecha 14 de septiembre de 2011, ahora impugnada en casación.

2) La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **primero:** violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Falta de base legal. Desnaturalización de los hechos; **segundo:** violación al efecto devolutivo de la apelación.

3) En el primer medio de casación, la parte recurrente aduce que la sentencia impugnada debe ser casada en razón de que la alzada se limitó a expresar motivos vagos, imprecisos e

insuficientes, en violación a lo que dispone el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil para la redacción de las sentencias, además de que no transcribió las conclusiones externadas por la parte apelante, hoy recurrente, las cuales fueron ratificadas en el escrito ampliatorio de fecha 12 de abril de 2011.

4) En su defensa sostiene la parte recurrida que el fallo impugnado está motivado de forma suficiente, por lo que el aspecto examinado debe ser rechazado.

5) El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que la alzada se encontraba apoderada para conocer del recurso de apelación en ocasión de una demanda en nulidad de cláusula contractual que fue rechazada en primer grado. La corte *a qua* adoptó todos los motivos dados por el juez *a quo* en el tenor de que si bien en virtud del artículo 2 del decreto núm. 4807 de 1959, sobre Alquileres de Casas y Desahucios, estaba prohibido el aumento del precio del alquiler si el inquilino no lo había consentido por escrito o si el Control de Alquileres de Casas y Desahucios lo autorizaba, en la especie según se advertía del contrato intervenido entre las partes, figuraba la firma de la empresa inquilina, demandante original, quien no había negado la firma ni había demostrado que fue obligada a firmar, sino que, por el contrario, se constataba su consentimiento a la cláusula segunda que disponía un aumento al alquiler cuando esta mediante acto núm. 191/2007 ofertó pagar la suma de RD\$8,910.00 por concepto de mensualidad vencida y no pagada, lo que demuestra su aceptación la referida cláusula; que así las cosas, a su juicio, dicha cláusula y la tercera párrafo IV, no violaban ninguna disposición de orden público en tanto que fueron debidamente consentidas.

6) De la primera parte de la decisión objeto de recurso se advierte que la corte *a qua* indicó haber escuchado a los abogados de los instanciados, concluyendo la parte apelante solicitando que fueran acogidas las conclusiones de su recurso y el apelado concluyó en el sentido de que fueran rechazadas dichas conclusiones y que, en consecuencia, fuera confirmado el fallo de primer grado.

7) En lo referente a que la alzada no transcribió en su decisión las conclusiones externadas por la parte apelante, hoy recurrente, ha sido juzgado que dicha inclusión prevista en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil no está sujeta a términos sacramentales y puede resultar de las enunciaciones combinadas de los puntos de hecho y de los motivos sobre las pretensiones de las partes; además, es criterio que basta con que se haga mención de las conclusiones y que estas sean ponderadas y contestadas.

8) En la especie queda de manifiesto que la alzada indicó, en sentido amplio, los petitorios de las partes y procedió en su decisión a responder los méritos del recurso de apelación en los que la recurrente invocaba, esencialmente, lo relativo al carácter de orden público del Decreto núm. 4807 de 1959, considerando los juzgadores, conforme se evidencia de los motivos indicados en parte anterior del presente fallo, que el contrato de arrendamiento en las cláusulas impugnadas no transgredía ninguna regla de orden público pues fue válidamente consentido y no negado por la inquilina.

9) En el aspecto examinado la recurrente se limita a indicar que no fueron transcritas en el fallo las conclusiones vertidas por las partes, lo cual, además de ser alejado de la realidad, no precisa ninguna conculcación a sus derechos y tampoco se invoca una omisión de respuesta a una conclusión formal y explícita que haya sido planteada, por lo que así las cosas dicha circunstancia, en modo alguno es de naturaleza tal que haga pasible de casación al fallo

impugnado pues la alzada ponderó y respondió lo que le fue apoderado, por lo que el aspecto examinado debe ser desestimado.

10) En lo que respecta a la aducida motivación vaga e imprecisa, se debe establecer que conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho y el razonamiento conclusivo que dan soporte a su sentencia; en ese orden de ideas, esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada no está afectada de un déficit motivacional, al contrario, esta contiene una motivación suficiente, pertinente y coherente que justifica satisfactoriamente el fallo con la adopción de motivos realizada por la corte *a qua*, por lo que el aspecto examinado debe ser desestimado por improcedente e infundado.

11) En el desarrollo del segundo medio de casación la recurrente aduce que la alzada transgredió el efecto devolutivo pues en el dispositivo se limitó a rechazar el recurso de apelación sin indicar de forma clara y precisa que también rechazaba la demanda original en nulidad de cláusula contractual, lo cual justifica la casación de la decisión máxime cuando la jurisprudencia ha indicado que cuando la alzada revoca la decisión apelada, debe responder a las conclusiones de fondo, por el efecto devolutivo del recurso.

12) En su defensa sostiene la parte recurrida que en el fallo impugnado cuando la alzada rechazó el recurso quedó establecido claramente que la alzada confirmaba la decisión de primer grado en todas sus partes y además, en la motivación se indica que se trata de una demanda en nulidad de cláusula contractual que fue rechazada.

13) Es de principio que como consecuencia del efecto devolutivo del recurso de apelación, el proceso pasa íntegramente del tribunal de primer grado, al tribunal de segundo grado en aplicación de la máxima *res devolvitur ad indicem superiorem*, de lo cual resulta que el juez de segundo grado se encuentra legalmente apoderado de todas las cuestiones que se suscitaron por ante el juez de primer grado, tanto las de hecho como las de derecho, a menos que el recurso intentado se haya hecho limitadamente contra ciertos puntos de la sentencia apelada.

14) En la especie, los jueces de fondo rechazaron el recurso y confirmaron la decisión apelada adoptando los motivos que en ella se hicieron constar, siendo evidente que con dicho fallo quedó ratificado el rechazo de las pretensiones originarias, pues fue examinado por la alzada los méritos del recurso y validada la decisión del tribunal *a quo*.

15) Además, es preciso indicar que la jurisprudencia que aduce la recurrente en los que procede la casación de la decisión en razón de que la alzada transgrede el efecto devolutivo al revocar la decisión de primer grado y no decidir en cuanto a las pretensiones originarias, solo es aplicable a los casos en que se revoca el fallo apelado puesto que, por el efecto devolutivo, debe examinarse la demanda original y emitir una nueva decisión que sustituya a la que ha sido revocada; que tal casuística no aplica en el presente caso ya que la alzada, como ha quedado establecido, rechazó el recurso y confirmó la decisión apelada. La obligación de referirse a la demanda original es cuando se revoca la sentencia apelada pues sino el litigio queda en un limbo. En virtud de lo expuesto, el medio examinado es infundado y debe ser desestimado.

16) Las circunstancias expuestas y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada ponen de relieve que la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente en su memorial de casación, sino que, por el contrario, dicha jurisdicción realizó una correcta apreciación de los hechos y una justa aplicación del derecho, razón por la cual procede desestimar el medio examinado y rechazar el presente recurso de casación.

17) 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; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; 68, 69 y 141 del Código de Procedimiento Civil

**FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Rojas & Rojas Inmobiliaria, S. A. contra la sentencia núm. 530-2011, dictada en fecha 14 de septiembre de 2011, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos precedentemente expuestos.

**SEGUNDO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Lcdo. Cipriano Castillo, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Firman la presente decisión los magistrados 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 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](http://www.poderjudici)