

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 34

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís, del 2 de mayo de 2019.

Materia: Civil.

Recurrente: José Guzmán Mota.

Abogado: Dr. Felipe Antonio de la Rosa Cresencio.

Recurrido: Sergio Alexander Mingo de la Rosa.

Abogados: Licda. Kilsys Yajaira Guerrero Báez y Lic. Juan Tomás Mota Santana.

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, 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 **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 José Guzmán Mota, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0035799-9, domiciliado y residente en la calle José Rojas núm. 79, barrio Placer Bonito, San Pedro de Macorís, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Felipe Antonio de la Rosa Cresencio, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 024-0010022-4, con estudio profesional abierto en la calle José A. Carbuccion Salas núm. 30, San Pedro de Macorís y domicilio *ad hoc* en la calle Arzobispo Portes núm. 606, Ciudad Nueva, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Sergio Alexander Mingo de la Rosa, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1359428-7, domiciliado y residente en el residencial Villa España, San Pedro de Macorís, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los licenciados Kilsys Yajaira Guerrero Báez y Juan Tomás Mota Santana, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral números 023-0091679-4 y 023-0018567-1, con estudio profesional abierto en la calle Emilio Morel núm. 21-B, sector Villa Velásquez, San Pedro de Macorís y domicilio *ad hoc* en la calle Máximo Cabral núm. 4, sector Gascue, de esta ciudad..

Contra la sentencia civil núm. 339-2019-SSEN-00233, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, en fecha 2 de mayo de 2019, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: Rechaza el Recurso de Apelación incoado por el señor José Guzmán Mota en contra de la sentencia número 342-2018-SCIV-00046, de fecha 03/07/2018, dictada por el Juzgado de Paz ordinario del Municipio de San Pedro de Macorís, por los motivos expresados en la motivación de la presente decisión, en consecuencia, confirma en todas sus partes la indicada sentencia. SEGUNDO: Condena al señor José Guzmán Mota al pago de las costas, ordenando su distracción a favor de la Licenciada Kilsys Yajaira Guerrero Báez, quien afirma haberlas avanzado. TERCERO: Comisiona a la ministerial Nancy Franco, Alguacil de Estrados de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, para que notifique la presente sentencia.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 24 de julio de 2019, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 15 de agosto de 2019, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 25 de septiembre de 2019, donde expresa deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

(B) Esta sala en fecha 18 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 solo compareció la parte recurrida, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

(C) La magistrada Vanessa Acosta Peralta no figura en la presente decisión por no haber participado en la deliberación y fallo del expediente de que se trata.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

(253) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente José Guzmán Mota y como parte recurrida Sergio Alexander Mingo de la Rosa. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: **a)** la hoy recurrida demandó en cobro de alquileres vencidos y no pagados, resciliación de contrato y desalojo a la actual recurrente, el Juzgado de Paz Ordinario de San Pedro de Macorís mediante sentencia civil núm. 342-2018-SCIV-00046, de fecha 3 de julio de 2018 acogió dichas pretensiones; **b)** que el indicado fallo fue recurrido en apelación por la hoy recurrente, el tribunal de alzada dictó la sentencia núm. 339-2019-SSEN-00233, de fecha 2 de mayo de 2019, mediante la cual rechazó el recurso que estaba apoderada y confirmó la sentencia apelada, decisión que es objeto del presente recurso de casación.

(254) En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** violación al derecho de defensa; **segundo:** falta de motivación.

(255) En el desarrollo de sus medios de casación la parte recurrente aduce, en síntesis, lo siguiente: a) que el tribunal *a quo* violó su derecho de defensa al confirmar la sentencia de primer grado, toda vez que propuso por ante el primer juez un medio de inadmisión y le fue dado el trato como una defensa al fondo, cuanto en realidad no lo era, al haberlo fundamentado en que existían irregularidades en la inscripción del contrato y la carencia en los depósitos, ya que la ley sanciona dicha falta con la inadmisión de la demanda y además no fue tomado en cuenta que el recurrente realizó un abono a la deuda del alquiler por la suma de RD\$4,000.00; b) que el tribunal de alzada incurrió en falta de motivaciones para justificar su dispositivo, en franca violación de lo establecido en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, ya que se limitó a mencionar vagamente las motivaciones que contiene la sentencia de primer grado, sin producir las propias que respondan adecuadamente a un recurso de apelación como le fue sometido.

(256) La parte recurrida defiende la sentencia impugnada de dichos medios de casación

alegando, en resumen, que el tribunal de alzada no ha incurrido en los vicios que se le atribuye, sino por el contrario, ha realizado un examen correcto y ajustado a la ley.

(257) La sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

...5. El tribunal para sustentar su decisión consignó las motivaciones siguientes: "A prima facie, este tribunal si bien ha observado que reposa en el expediente la existencia de un convenio escrito de fecha 27/08/1999, donde Sergio A. Mingo de la Rosa, en calidad de propietario y José Guzmán Mota, en calidad de inquilino, suscribieron un contrato de alquiler sobre el apartamento marcado con el número 79, de la calle José Roja (altos) del barrio Placer Bonito de esta ciudad, por la suma de mil ochocientos pesos (RDS1,800.00), cuota mensual y consecutiva, sin embargo, este tribunal recuerda que este tipo de contrato es de tracto sucesivo y en algunos casos, al existir situaciones de hechos las convenciones establecidas en este pueden variar, por lo que dicho acuerdo puede ser rebatido hasta prueba en contrario, lo que implica que admite cualquier medio de prueba para contradecir su contenido, como ocurre en el presente caso, donde existe una constancia de fecha 08/11/2016, suscrita por la letrada Kilsy Yajaira Guerrero Báez, en representación de la parte demandante Sergio A. Mingo, donde se varió el precio del contrato de alquiler por la suma de RD\$6,000.00, el cual se encuentra firmado por la parte demandada José Guzmán Mota, lo que implica su aceptación y su posterior registro ante el Banco Agrícola, como se puede corroborar por la certificación del contrato de alquiler verbal y la certificación de depósito de alquileres número 004819, ambas expedidas en fecha 10/05/2018; (...)". 6. En ese sentido, este Tribunal a partir de los documentos sometidos al debate ha podido establecer: I. Que el Banco Agrícola en virtud de la certificación de fecha 10/05/2018 certificó que el señor José Guzmán Mota, no depósito ningún valor correspondiente a los meses de Julio 2017 al mes de Abril del 2018; II. En virtud de la declaración de fecha 27/08/1999, el señor Sergio Alexander Mingo de la Rosa registró en el Banco Agrícola, el contrato verbal de alquiler de un apartamento, ubicado en la calle Ulises Espaillat entre José Rojas número 79 (segundo nivel), sector Placer Bonito. Por valor mensual de seis mil pesos (RD\$6,000.00). 7. Conforme a las circunstancias de hecho y de derecho, indica que se trata de una demanda en cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato y desalojo incoada por Sergio Alexander Mingo de la Rosa en contra de José Guzmán Mota, en esa tesitura los alquileres vencidos y no pagados se han demostrado por medio del contrato de alquiler y la certificación expedida por el Banco Agrícola. En ese mismo sentido, al instruir el presente proceso, la parte recurrente no ha demostrado por ante este tribunal de alzada, que pagó los meses que le adeuda al señor Sergio Alexander Mingo de la Rosa. Contrario a lo que manifiesta la parte recurrida, en la indicada sentencia, el hecho de que el juez a-quo dio tratamiento de defensa al fondo del incidente propuesto de su parte, no implica una falta de ponderación, ya que en la indicada sentencia se consigna una motivación suficiente al respecto, al dar por válida la certificación de depósitos. Cabe destacar en este último aspecto, que la ley 4314 sobre depósitos establece la necesidad de que estos sean depositados al momento de la formalización del contrato, sin que se haga la posterior exigencia de que dichos valores sean actualizados en caso de las partes convenir aumentar el precio del alquiler, por lo que el hecho de los depósitos haber sido hecho con el precio inicial no constituye una inadmisión en los términos de la citada ley ni tampoco implica que deba ser ese monto de alquiler el parámetro a tomar en cuenta por el juzgador para determinar las acreencias debidas durante el transcurso del contrato, máxime cuando, como en la especie, se ha

demostrado el aumento del consabido precio de alquiler. 8. Así las cosas, la motivación contenida en la sentencia recurrida, realiza una sustanciación del proceso que nos lleva a la confirmación de los términos y a la decisión final que el tribunal a quo emitió, bajo el fundamento de que una vez verificada la falta de pago del arrendamiento, procede ordenar la rescisión del contrato y el desalojo, bajo los principios del debido proceso y tutela judicial efectiva.

(258) En cuanto a la alegada violación de derecho de defensa, de la revisión de la sentencia cuestionada se comprueba que la jurisdicción *a quo* señaló que el hecho de que el primer juez le haya dado trato como defensa al fondo al incidente planteado por el demandado original no constituía una falta de ponderación, ya que fue constatado que se encontraba depositada la certificación de depósito y que la ley no exigía que los valores consignados sean actualizados en caso de que se haya convenido un aumento en el precio del alquiler. Igualmente se establece en el fallo impugnado que fue depositado el contrato verbal, así como la certificación de no pago expedidos por el Banco Agrícolas.

(259) La Ley 4314 del 29 de octubre de 1955 modificada por la Ley 17-88 de fecha 5 de febrero de 1988, establece que no se dará curso a la demanda realizada por falta de pago de alquileres si no se deposita la certificación de depósitos de alquileres, el contrato de alquiler, así como la certificación de no pago registrados por ante el Banco Agrícola. Comprobando esta Corte de Casación que ante la jurisdicción *a quo* el hoy recurrente no planteó ningún medio de inadmisión de la demanda relativo a dicha ley, además de que el tribunal de alzada comprobó que se había cumplido con los requisitos establecidos para admitir la demanda de que se trata.

(260) En relación al argumento de que la alzada no tomó en cuenta el abono de los alquileres por la suma de la suma de RD\$4,000.00, la jurisdicción *a quo* dejó establecido que el demandado original no demostró haber pagado los meses adeudados al hoy recurrido, verificándose de la sentencia impugnada que dentro de los documentos que fueron aportados por la hoy recurrente no figura que ningún recibo de pago realizado por esta en razón de dicho monto, por lo que no se retiene en la especie violación al derecho de defensa como erróneamente alega el recurrente, en tal sentido, el argumento examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

(261) El análisis de la decisión impugnada revela que la alzada, contrario a lo alegado por la parte recurrente, para emitir su decisión verificó la existencia de la obligación puesta a cargo del hoy recurrente, a saber, el pago de los alquileres del inmueble en cuestión, constatando además de la valoración de las pruebas sometidas al debate, el incumplimiento de dicha obligación.

(262) 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 que sirvieron de 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 congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente que justifica satisfactoriamente la decisión adoptada, lo cual le ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación del derecho, por lo que procede a rechazar el presente recurso de casación.

(263) 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, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 15 y 65 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 11 de febrero de 2009; Ley 17-88 de fecha 5 de febrero de 1988; 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por José Guzmán Mota, contra la sentencia civil núm. 339-2019-SEN-00233, de fecha 2 de mayo de 2019, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente José Guzmán Mota al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de los licenciados Kilsys Yajaira Guerrero y Juan Tomás Mota Santana, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Firmado: 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.

www.poderjudici