

SENTENCIA DEL 17 DE JUNIO DE 2015, NÚM. 66

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santiago, del 29 de septiembre de 2005.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Financiamientos Gutiérrez, C. por A.
Abogado:	Lic. Rafael A. Carvajal Martínez.
Recurrido:	Cristóbal Domínguez Domínguez.
Abogado:	Lic. Alejandro Alberto Candelario Abreu.

SALA CIVIL y COMERCIAL

Rechaza

Audiencia pública del 17 de junio de 2015.

Preside: Víctor José Castellanos Estrella.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por la compañía Financiamientos Gutiérrez, C. por A., sociedad comercial establecida de acuerdo a las leyes del país, y establecimiento principal en la planta baja del edificio marcado con el núm. 58 de la calle San Luis de la ciudad de Santiago, representada legalmente por su presidente Lic. Leonel L. de Jesús Leocadio Gutiérrez Polanco, dominicano, mayor de edad, casado, empresario, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-014733-2 (sic), domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, contra la sentencia civil núm. 1931, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, el 29 de septiembre de 2005, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada Procuradora General Adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces de fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, Solución de la presente solicitud del Recurso de Casación (sic)”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 5 de enero de 2006, suscrito por el Lic. Rafael A. Carvajal Martínez, abogado de la parte recurrente Financiamientos Gutiérrez, C. por A., en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 3 de febrero de 2006, suscrito por el Lic. Alejandro Alberto Candelario Abreu, abogado de la parte recurrida Cristóbal Domínguez Domínguez;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25 del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de fecha 10 de julio de 1997, y los artículos 1 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;

La CORTE, en audiencia pública del 16 de mayo de 2012, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, Presidente; Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del Secretario;

Visto el auto dictado el 15 de junio de 2015, por el magistrado Víctor José Castellanos Estrella, juez en funciones de Presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual a la magistrada Martha Olga García Santamaría, jueza de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294, de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) que con motivo de una demanda en cobro de pesos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo incoada por el señor Cristóbal Domínguez Domínguez contra el señor Leonel L. De Jesús Gutiérrez Polanco y Financiamientos Gutiérrez, C. por A., el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago dictó en fecha 19 de enero de 2005, la sentencia civil núm. 007/2005, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** Se pronuncia el defecto por falta de comparecer contra el señor ARNULFO GUTIÉRREZ, en calidad de fiador solidario, por no haber comparecido a la audiencia de fecha dos (2) del mes de noviembre del año 2004, no obstante estar legalmente citado; **SEGUNDO:** Se rechaza el medio de inadmisión propuesto por el LICDO. LEONEL LEOCADIO DE JESÚS GUTIÉRREZ POLANCO, de que sea declarada inadmisibile la demanda en cobro de alquileres, interpuesta en su contra por improcedente y mal fundada; **TERCERO:** Se rechaza el medio de inadmisión propuesto por la Compañía FINANCIAMIENTO GUTIÉRREZ, C. X A. de que sea declarada inadmisibile la demanda en Cobro de Alquileres por falta de derecho para actuar ya que no es inquilina de dicho demandante, por improcedente y mal fundada; **CUARTO:** Se declara como buena y válida en cuanto a la forma la Demanda en Cobro de Alquileres, Rescisión de Contrato de Alquiler y Desalojo interpuesta por el señor CRISTÓBAL DOMÍNGUEZ en contra del LICDO. LEONEL LEOCADIO DE JESÚS GUTIÉRREZ POLANCO Y/O FINANCIAMIENTO GUTIÉRREZ, en calidad de inquilino y del señor ARNULFO GUTIÉRREZ, en calidad de fiador solidario; **QUINTO:** Se condena al LICDO. LEONEL LEOCADIO DE JESÚS GUTIÉRREZ POLANCO Y/O FINANCIAMIENTO GUTIÉRREZ en calidad de inquilino y al señor ARNULFO GUTIÉRREZ, en calidad de fiador solidario, al pago de la suma de CATORCE MIL PESOS (RD\$14,000.00) por concepto de alquileres vencidos dejados de pagar correspondiente a los meses de mayo y junio del 2004, sin perjuicio de los alquileres vencidos en el curso del proceso; **SEXTO:** Se ordena la rescisión del Contrato de Inquilinato intervenido entre los señores CRISTÓBAL DOMÍNGUEZ, en su calidad de Propietario y el LICDO. LEONEL LEOCADIO DE JESÚS GUTIÉRREZ POLANCO Y/O FINANCIAMIENTO GUTIÉRREZ, en calidad de inquilino; **SÉPTIMO:** Se ordena el desalojo del señor LEONEL LEOCADIO DE JESÚS GUTIÉRREZ POLANCO Y/O FINANCIAMIENTO GUTIÉRREZ del local comercial ubicado en la calle San Luis No. 58, esquina Salvador Cucurullo, de esta ciudad de Santiago de los Caballeros, como cualquier otra persona que a cualquier título se encuentre ocupando el mismo; **OCTAVO:** Se rechaza el pedimento de la parte demandante señor CRISTÓBAL DOMÍNGUEZ, de que sea condenada la parte demandada al pago de los intereses legales de los alquileres a contar de sus respectivos vencimientos, por improcedente, mal fundada y contrario al Principio de la Legalidad; **NOVENO:** Se rechaza el pedimento de la parte demandante de que se disponga la ejecución provisional y sin fianza de la sentencia a intervenir no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma, por estar expresamente prohibida por la Ley, según lo establece el párrafo II, del artículo 1, del Código de Procedimiento Civil, Modificado por la Ley 845 del 1978 y la Ley 38-98 del 6 de febrero de 1998; **DÉCIMO:** Se condena al señor LEONEL LEOCADIO DE JESÚS GUTIÉRREZ POLANCO Y/O FINANCIAMIENTO GUTIÉRREZ y al señor ARNULFO GUTIÉRREZ al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas en provecho de la LICDA. MERCEDES VEGA SADHALÁ; **UNDÉCIMO:** Se comisiona al Ministerial JUAN BAUTISTA UREÑA, Alguacil Ordinario de este Juzgado de Paz para la notificación de esta sentencia”(sic); b) que no conforme con dicha decisión, mediante acto núm. 079-05, de fecha 24 de febrero de 2005, instrumentado por el ministerial Rafael Paulino Bencosme, el señor Leonel De Jesús Gutiérrez Polanco, actuando por sí y en representación de la entidad Financiamientos Gutiérrez, C. por A., procedió a interponer

formal recurso de apelación contra la sentencia antes señalada, conociendo del incidente planteado durante el curso de la instancia de dicho recurso fallando el mismo mediante la sentencia civil núm. 1931, de fecha 29 de septiembre de 2005, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, hoy impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente, establece lo siguiente: **“Primero:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor Lic. Leonel L. de Jesús Gutiérrez Polanco y Financiamientos Gutiérrez, C. por A., contra la Sentencia Civil No. 007/2005 de fecha 19 de Enero de 2005, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y con sujeción a las normas procesales que rigen la materia; **Segundo:** Confirma en cuanto al fondo los ordinales segundo y tercero de la Sentencia recurrida; **Tercero:** Declara nulos o revocados los ordinales tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo de la Sentencia recurrida, por haber sido dictados en violación al derecho de defensa de la parte ahora recurrente; **Cuarto:** Retiene el fondo del asunto para que sea conocido por este Tribunal, en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación; **Quinto:** Pone a cargo de la parte más diligente la notificación de la presente Sentencia, así como la persecución de nueva audiencia, a los fines de conocer el fondo del asunto, y la notificación del correspondiente avenir al Abogado de la contraparte respectiva”(sic);

Considerando, que la parte recurrente propone como medio de casación los siguientes: **“Primer Medio:** Violación de la ley; **Segundo Medio:** Contradicción de fallo”;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que de la sentencia impugnada y de la relación de los hechos que en ella se recoge se verifica: 1- que el 16 de junio de 1986 el señor Cristóbal Domínguez y Leonel Leocadio De Jesús Gutiérrez Polanco suscribieron un contrato de alquiler sobre la planta baja del edificio ubicado en la calle San Luis núm. 58 para alojar a la entidad Financiamientos Gutiérrez, C. por A., por la suma de RD\$1,000.00; 2- que no conforme con el precio pagado por el inquilino, el propietario apoderó al Control de Alquileres de Casas y Desahucios para aumentar la mensualidad la cual fue fijada en RD\$9,000.00 por resolución núm. 215-2003 del 30 de octubre de 2003, la cual fue impugnada por Financiamientos Gutiérrez, C. por A., ante la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios, que procedió a modificar la resolución antes mencionada e indicó que reduce la mensualidad al pago de la cantidad de RD\$7,000.00; 4- que el propietario señor Cristóbal Domínguez ante el incumplimiento del inquilino del pago del precio demandó en cobro de alquileres vencidos y por vencer, resultando apoderado el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, la cual mediante decisión núm. 007/2005, rechazó sendos medios de inadmisión planteados por la parte demandada y acogió la demanda en cobro, rescisión de contrato de alquiler y desalojo; 5- que no conformes con dicha decisión, el señor Leonel L. De Jesús Gutiérrez Polanco y la entidad Financiamientos Gutiérrez C. por A., recurrieron en apelación el fallo de primer grado, de la cual resultó apoderada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, la cual por sentencia núm. 1931 confirmó los ordinales referentes al rechazo de los medios de inadmisión y revocó en sus demás ordinales la sentencia de primer grado y, en virtud del efecto devolutivo del recurso, retuvo el conocimiento del fondo y ordenó a la parte más diligente la fijación de la audiencia a fin de conocer el fondo del asunto, todo esto mediante decisión núm. 1931, la cual es objeto del presente recurso;

Considerando, que la parte recurrente aduce en sustento de su primer medio de casación, lo siguiente: que en fecha 16 de junio de 1986 el señor Cristóbal Domínguez le alquiló al señor Leonel Leocadio De Jesús Gutiérrez Polanco la planta baja del edificio marcado con el núm. 58 de la calle San Luis de la ciudad de Santiago, con el fin de que sirviera de domicilio social y establecimiento principal de la Financiera Gutiérrez, C. por A.; que el actual recurrido demandó en cobro de alquileres vencidos a la referida financiera cuando esta no fue parte en el contrato de alquiler, razón por la cual se solicitó la inadmisibilidad de la demanda siendo rechazado por el tribunal de primer grado aspecto que fue confirmado por la alzada con lo cual violó los Art. 1101, 1102 y 1134 del Código Civil;

Considerando, que en relación a los agravios alegados, es preciso indicar, que la revisión y análisis de la sentencia atacada núm. 1931, pone en evidencia, que la alzada adoptó los motivos vertidos por el Juzgado de Paz para rechazar los medios de inadmisión por entender que estos eran pertinentes y precisos; que el juez a-quo fundamentó el rechazo de los medios de inadmisión con los siguientes motivos: “que el motivo alegado como

fundamento del pedimento de inadmisibilidad de la demanda del señor Licdo. Leonel Leocadio De Jesús Gutiérrez Polanco no constituye un medio de inadmisión, propiamente dicho, ya que las alegadas diferencias entre el precio del alquiler y el monto de la demanda no convierte en inadmisibile la acción en justicia”; que continúan las motivaciones del juez a-quo: “que el motivo alegado como fundamento del pedimento de inadmisibilidad de la demanda de la compañía Financiamiento Gutiérrez de que no es inquilina carece de fundamento jurídico, toda vez que la relación contractual entre las partes resulta probada de conformidad a la Resolución no. 54/2004 de la Comisión de Apelación sobre Alquileres de Casas y Desahucios la cual resuelve: Modificar como al efecto modifica en todas sus partes la Resolución 215/2003, de fecha 30 de octubre del 2003, y se establece la suma de siete mil pesos (RD\$7,000.00) mensuales, a cobrar como nuevo precio del alquiler del inmueble ubicado en la calle San Luis No. 58, esquina Salvador Cucurullo, propiedad del señor Cristóbal Domínguez y en consecuencia ser (sic) Financiamiento Gutiérrez, C. por A., representada legalmente por el Licdo. Leonel Gutiérrez Polanco deberá pagar en calidad de inquilino”; “que en el acto No. 209/2004, de fecha veintisiete (27) de mayo de 2004, del ministerial Rafael Paulino Bencosme, Alguacil Ordinario del Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Municipio de Santiago, Financiamiento Gutiérrez, C. por A., realiza un Ofrecimiento Real de Pago al señor Cristóbal Domínguez, actuando en calidad de inquilino”;

Considerando, que continuando con la línea discursiva del párrafo anterior, es preciso indicar que, del estudio de las piezas depositadas por ante la Secretaría de esta Suprema Corte de Justicia, se advierte, que el inmueble arrendado por al señor Cristóbal Domínguez al señor Leonel L. De Jesús Gutiérrez Polanco, tenía como finalidad que en dicho local operara la compañía Financiamientos Gutiérrez, C. por A.; que además, según se advierte de las piezas depositadas ante esta jurisdicción, la empresa antes mencionada fue quien realizó oferta real de pago al propietario por los alquileres vencidos del inmueble objeto del contrato, por tanto, la Financiera Gutiérrez, C. por A., es de hecho quien usufructuaba el bien alquilado no pudiendo oponer al propietario el medio de inadmisión por falta de calidad invocando en su provecho la inexistencia de un contrato escrito entre el propietario y la indicada compañía, cuando la misma se comportaba como inquilina del local comercial, que al haber fallado la corte a-qua como lo hizo aplicó correctamente la ley, razón por la cual procede desestimar el medio de casación planteado;

Considerando, que en sustento de su segundo medio de casación la recurrente indica, que la corte a-qua incurrió en contradicción en el dispositivo de su sentencia núm. 1931 pues, por una parte en su ordinal segundo confirma los ordinales segundo y tercero de la sentencia de primer grado, luego por otro lado, en su ordinal tercero declara nulo y revoca el referido ordinal tercero de la sentencia de primer grado, por tanto, la sentencia impugnada debe ser parcialmente casada solo en cuanto al ordinal segundo lo que se refiere a la confirmación del ordinal tercero de la sentencia por ante ellos apelada;

Considerando, que del estudio de la sentencia núm. 1931 del 29 de septiembre de 2005, se comprueba que en su dispositivo establece: “segundo confirma en cuanto al fondo los ordinales segundo y tercero de la sentencia recurrida; Tercero; Declara nulos o revocados los ordinales tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo de la sentencia recurrida, por haber sido dictados en violación al derecho de defensa de la parte ahora recurrente”; que, ciertamente, existe un error entre los ordinales segundo y tercero del dispositivo de la sentencia impugnada, pues por un lado confirma el ordinal tercero de la sentencia de primer grado y por otro lo rechaza, sin embargo, del análisis de los motivos de la misma se advierte, que la alzada hizo suyos los motivos vertidos por el juez de primer grado en los cuales rechazó los medios de inadmisión que les fueron propuestos, por tanto, no hay dudas de que se trató de un error material que se deslizó al momento de la redacción de la sentencia, pues, como se lleva dicho, en las motivaciones de derecho justificativas de la adopción de su fallo no consta que dicha alzada revocara los medios de inadmisión, tanto es así, que ordenó a la parte más diligente la fijación de audiencia a los fines de continuar conociendo el fondo del asunto, con lo cual admite la calidad de la actual recurrente para ser demandada en justicia, por lo que es evidente, que se trata de un error material que no constituye causal alguna para casar la decisión, razón por la cual procede rechazar el medio planteado;

Considerando, que, además, el estudio de la sentencia impugnada revela, que ella contiene una relación completa de los hechos de la causa, a los que ha dado su verdadero sentido y alcance, así como una motivación

pertinente que justifica su dispositivo, lo que ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley; que, por lo tanto, la sentencia impugnada no adolece de los vicios denunciados, por lo que el presente recurso debe ser rechazado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la empresa Financiamientos Gutiérrez, C. por A., la contra la sentencia civil núm. 1931 el 29 de septiembre de 2005, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, cuyo dispositivo se transcribe en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la entidad recurrente Financiamientos Gutiérrez, C. por A., al pago de las costas procesales, distrayéndolas en beneficio del Licdo. Alejandro Alberto Candelario Abreu, abogado, quien afirma estarlas avanzando en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en su audiencia pública del 17 de junio de 2015, años 172º de la Independencia y 152º de la Restauración.

Firmado: Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y Francisco Antonio Jerez Mena. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.poderjudicial.gob.do