
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 23 de enero de 2001.

Materia: Civil.

Recurrente: Elsa Natividad Taveras Cruz.

Abogado: Dr. Juan Cruz.

Recurrida: Mercedes Payams Castellanos.

Abogada: Dra. Dulce María Castellanos Vargas.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 25 de enero de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

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 Elsa Natividad Taveras Cruz, dominicana, mayor de edad, domiciliada y residente en la calle Francisco Domingo Charro núm. 53, sector Atala de esta ciudad, contra la sentencia de fecha 23 de enero de 2001, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Juan Cruz, abogado de la parte recurrente, Elsa Natividad Taveras Cruz;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Que procede declarar inadmisibile el recurso de casación de que se trata, por los motivos expuestos";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia de fecha 23 de febrero de 2001, suscrito por el Dr. Juan Cruz, abogado de la parte recurrente, Elsa Natividad Taveras Cruz, en el cual se invoca el medio de casación contra la sentencia impugnada;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia de fecha 8 de marzo de 2001, suscrito por la Dra. Dulce María Castellanos Vargas, abogada de la parte recurrida, Mercedes Payams Castellanos;

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, 20 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 21 de noviembre de 2001, estando presentes los jueces Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 23 de enero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y a los magistrados Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta 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 la demanda en rescisión de contrato, cobro de alquileres y desalojo, incoada por Mercedes Payams Castellanos, contra Elsa Natividad Taveras Cruz, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 756/1999, de fecha 17 de enero de 2000, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “PRIMERO: RECHAZA las conclusiones de la parte demandada por las razones expuestas; SEGUNDO: ACOGE en parte la demanda en desalojo, Cobro de Alquileres y Rescisión de Contrato, interpuesta por MERCEDES PAYAMS CASTELLANOS, contra ELSA NATIVIDAD TAVERAS CRUZ, por considerarla justa y reposar en prueba legal; TERCERO: ORDENA la rescisión del contrato de alquiler suscrito entre las partes; CUARTO: CONDENA a la señora ELSA NATIVIDAD TAVERAS CRUZ, a pago de la suma de VEINTIOCHO MIL PESOS ORO (RD\$28,000.00), por concepto de alquileres vencidos y dejados de pagar correspondiente a los meses de Marzo del 1999 hasta Octubre de 1999, más el pago de los meses que venzan en el curso del procedimiento, más el pago de los intereses legales de dicha suma a partir de la fecha de la demanda en justicia; QUINTO: ORDENA el Desalojo inmediato de la Sra. ELSA NATIVIDAD TAVERAS CRUZ, de la casa marcada con el No. 53, de la calle Francisco Domínguez, sector Atala de esta ciudad, así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando dicho inmueble; SEXTO: CONDENA a la Sra. ELSA NATIVIDAD TAVERAS CRUZ, al pago de las costas del procedimiento con distracción a favor de la DRA. DULCE MARÍA CASTELLANOS VARGAS y la LICDA. MARGARITA ALT. CASTELLANOS VARGAS, por afirmar haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) que, no conforme con dicha decisión, la señora Elsa Natividad Taveras Cruz, interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 50-2000, de fecha 10 de febrero de 2000, del ministerial José Virgilio Martínez, alguacil de estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia de fecha 23 de enero de 2001, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “PRIMERO: DECLARA bueno y válido en la forma el presente recurso de apelación, interpuesto por ELSA NATIVIDAD TAVERAS CRUZ, en contra de la Sentencia Civil No. 891/99, de fecha 17 de Enero de 2000, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto en el tiempo hábil, y rechaza en cuanto al fondo dicho recurso de apelación y en consecuencia confirma la sentencia impugnada cuyo dispositivo se ha transcrito precedentemente, por los motivos ut supra enunciados; SEGUNDO: CONDENA a la señora ELSA NATIVIDAD TAVERAS CRUZ, al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas a favor de las DRA. DULCE MARÍA CASTELLANOS y la LICDA. MARGARITA ALTAGRACIA CASTELLANOS, quienes afirma haberlas avanzado en su mayor totalidad” (sic);

Considerando, que a pesar de que la recurrente no individualiza los epígrafes de los medios de casación en fundamento de su recurso, esto no es óbice en el caso que nos ocupa para extraer del desarrollo del memorial de casación, los vicios que atribuye a la sentencia impugnada;

Considerando, que en el desarrollo de su memorial de casación la parte recurrente, alega que durante varios años habita en calidad de inquilina un inmueble propiedad de la señora Mercedes Payams Castellanos y que si bien en un momento se atrasó en los pagos del alquiler, posteriormente, pagó; que entre ella y la propietaria del inmueble objeto del contrato, suscribieron un contrato de opción a compra el 15 de marzo del 1999 y por concepto avanzó la suma de RD\$50,000.00 en fecha 5 de abril del mismo año; y gestionó un préstamo con la Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos, para lo cual incurrió en pagos por concepto de tasación, compra y trámites al BNV, por el valor de RD\$9,600.00, siendo aprobado dicho préstamo el 31 de mayo del 1999 por la suma de RD\$430,000.00; conviniendo hacer entrega del dinero por ella adeudado cuando se completara el total del precio de venta que ascendía a RD\$825,000.00; que de estos hechos se demuestra que de lo que se trató fue de

una relación vendedor-comprador, y no propietario-inquilino, razón por la cual el tribunal a quo, debió tomar en cuenta, lo que no hizo, las disposiciones de los artículos 1582, 1583 y 1589 del Código Civil, que prescriben las condiciones y elementos que caracterizan la ejecución de una venta;

Considerando, que la comprensión de los medios denunciados requiere referirnos al estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella hace referencia, de los cuales se advierte que: a) entre las señoras Mercedes Payams Castellanos, (propietaria) y Elsa Natividad Taveras Cruz, (inquilina) intervino un contrato de alquiler el 2 de diciembre del 1991 y ante la alegada falta de pago de los alquileres la propietaria incoó demanda en rescisión de contrato, pago de alquileres vencidos y desalojo, en cuyo proceso sostuvo la demandada, que no era deudora de alquileres por existir entre las partes un contrato de opción a compra, siendo rechazadas sus pretensiones y ordenando el desalojo, mediante sentencia núm. 891/99 del 17 de enero del 2000, del Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional; b) que no estando conforme la inquilina con la referida decisión, apoderó a la Corte para conocer del recurso de apelación contra la sentencia precitada, reiterando, nueva vez, que la relación jurídica existente no era un contrato de alquiler sino un contrato de opción a compraventa del inmueble, cuyas pretensiones fueron rechazadas y confirmada la sentencia impugnada, mediante la sentencia de fecha 23 de enero del 2001, ahora objeto del recurso de casación;

Considerando, que en fundamento de su decisión expresó la corte, que la sentencia impugnada fue dictada al amparo del ordenamiento jurídico vigente, toda vez que la recurrida, aportó los documentos que justificaban su demanda original, a fin de obtener un desalojo que avalaba la existencia de un contrato de alquiler, contrario a la recurrente, quien no expone con precisión cuáles son los puntos de hecho y de derecho que hacen la sentencia recurrida revocable.

Considerando, que respecto a los razonamientos decisivos expuestos por la corte, alega la recurrente en su memorial de casación, que no valoró los hechos relevantes para la decisión y que fueron planteados de forma expresa referentes a que entre las partes intervino, además del contrato de alquiler un contrato con opción a compra sobre el mismo inmueble dado en alquiler, para lo cual se había realizado el pago del 70%, correspondiéndole examinar las disposiciones de los artículos 1582, 1583 y 1589 del Código Civil, en tanto disponen los elementos necesarios para considerarse efectuada una venta;

Considerando, que es oportuno precisar que se entiende por causa de la demanda, el fundamento que justifica una pretensión, mientras que el objeto de la misma, es lo que en ella es pretendido o perseguido, cuyos elementos son los que en principio marcan el ámbito de decisión del juez; que en el caso planteado, desde la jurisdicción de primer grado, la ahora recurrente ha sostenido la existencia de un contrato de opción a compra argumento éste que constituyó el fundamento de su pretensión ante la alzada; según se advierte en la decisión impugnada en la cual la corte transcribe, textualmente, en las páginas 6 hasta la 9, los argumentos de la apelante señora Elsa Natividad Taveras Cruz, referentes a que el tribunal de primer grado, no observó (...)“el hecho cierto de que las partes habían convenido en principio, que los valores por concepto de alquiler se incluirían al precio total de la compra, toda vez que se entienda que existía un contrato entre las partes con opción a compra y que al momento de lanzar la demanda, estaba disponible el setenta por ciento (70%) del valor de la compra, ya que tanto la demandante como la demandada habían convenido la entrega de la totalidad y para lo cual se dio un plazo para diligenciar el completivo(...); Que en la actualidad se cuenta con un préstamo aprobado en la Asociación de Ahorros y Préstamos, el cual fue convenido entre las partes, para materializar la opción de compra, naturalmente que el contrato de opción a compra venció y las partes convinieron, no entregar la suma aprobada por la Asociación de Ahorros y Préstamos, hasta tanto se diligenciara el completivo; Que al momento de otorgarle la opción a compra, la demandante estaba al día en el cumplimiento de sus obligaciones relativas al pago de las mensualidades, de manera que tan pronto como comienza a correr el plazo de la opción de compra y haberse acordado que el pago de los alquileres se incluiría en el valor total de la compra, los esfuerzos se estaban realizando para completar el faltante que el banco por razones de política interna, no aprobó (...)”

Considerando, que sin embargo, del estudio de la decisión impugnada se evidencia que la corte a qua no ponderó en su justa dimensión el contenido del recurso de apelación puesto a su consideración por la parte recurrente, limitando a establecer que ésta no precisó cuáles eran los puntos de hecho y de derecho que hacían la

sentencia recurrida revocable; que si bien constituye un criterio jurisprudencial firme que los jueces del fondo no están obligados a contestar todos los alegatos o argumentos formulados por las partes, esto es así, siempre cuando a consecuencia del fallo adoptado éstos resultan evidentemente irrelevantes o incuestionablemente improcedentes, lo que no ocurre en la especie, por encontrarse los fundamentos cuya valoración se omitió, enfocados a sustentar el objeto o pretensión del recurrente, en ese orden de ideas, resulta evidente que la jurisdicción a qua para adoptar su postura de rechazar el recurso de apelación, debió ponderar el alcance que en derecho pudieran tener los argumentos de la recurrente, y los documentos aportados en su apoyo y si estos eran considerados intrascendentes al adoptar los razonamientos que legitimen su decisión al respecto, por lo que procede acoger el recurso de casación que nos ocupa y casar la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a 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;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por la inobservancia de reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, conforme establece el numeral 3 del art. 65 de la Ley de Procedimiento de Casación, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia de fecha 23 de enero de 2001, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuya parte dispositiva figura en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Primera Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 25 de enero de 2017, años 173º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Dulce Maria de Goris, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. Cristiana A. Rosario, 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.