
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 11 de julio de 1995.

Materia: Civil.

Recurrente: José Ismael Castillo Mateo.

Abogado: Dr. Boanerges Ripley Lamarche.

Recurrido: Compañía Inés Mar, C. por A.

Abogada: Dra. Luisa Altagracia Tejeda de Chevalier.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de febrero 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 el señor José Ismael Castillo Mateo, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 15639, serie 11, domiciliado y residente en la avenida Núñez de Cáceres, Apto. núm. A-1, del edificio I, de la plaza Inés María, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 2551, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 11 de julio de 1995, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “Que procede casar la sentencia, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 11 de julio del año 1995, por los motivos expuestos”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 13 de octubre de 1995, suscrito por el Dr. Boanerges Ripley Lamarche, abogado de la parte recurrente, José Ismael Castillo Mateo, 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 21 de noviembre de 1995, suscrito por la Dra. Luisa Altagracia Tejeda de Chevalier, abogada de la parte recurrida, Compañía Inés Mar, C. por A.;

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 31 de octubre de 2001, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita A. Tavares, Ana Rosa Berges Dreyfous, Eglis Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 6 de febrero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, juez 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 Martha Olga García Santamaría, 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 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 rescisión de contrato de alquiler incoada por la Compañía Inés Mar, C. por A., contra el señor José Ismael Castillo Mateo, el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 327, de fecha 21 de octubre de 1994, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA la rescisión del contrato de alquiler intervenido entre la Cía. Inés Mar, C. por A. y José Ismael Castillo Mateo, del Apto. A-1 del edificio “1” de la plaza INÉS MARÍA, de la Av. Núñez de Cáceres de esta ciudad, por incumplimiento del artículo duodécimo del referido contrato y por falta de pago del precio del alquiler; **SEGUNDO:** CONDENA al señor JOSÉ ISMAEL CASTILLO MATEO al pago de los alquileres vencidos y dejados de pagar, de los meses de Marzo, Abril a razón de SEIS MIL PESOS ORO, cada mes, y los meses de Mayo, Junio, Julio, agosto y Septiembre, y cualquier otro mes que se venciere, a la fecha de la ejecución de dicha sentencia, a razón de DOCE MIL PESOS ORO (RD\$12,000.00) por cada mes vencido y dejado de pagar; **TERCERO:** SE ORDENA el desalojo inmediato del Apto. A-1 del edificio “1” de la plaza INÉS MARÍA, en la Av. Núñez de Cáceres de esta ciudad, que habita en calidad de inquilino el señor JOSÉ ISMAEL CASTILLO MATEO, así como de cualquier otra persona que ocupe al momento del desalojo, a cualquier título; **CUARTO:** ORDENA la ejecución provisional, de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma”; b) no conforme con dicha decisión, el señor José Ismael Castillo Mateo, interpuso formal recurso de apelación contra el referido fallo, el cual fue resuelto por la sentencia núm. 2551, de fecha 11 de julio de 1995, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** ACOGE el recurso de apelación intentado contra la sentencia No. 327 dictada por el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del D.N., en cuanto a la forma por haber sido intentado en tiempo hábil; **SEGUNDO:** ACOGE las conclusiones presentadas por la parte demandada en audiencia Compañía INÉS MAR, C. POR A. por ser justa y reposar sobre prueba legal; **TERCERO:** CONFIRMA en todas sus partes la sentencia marcada con el número 327 dictada por el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, por ser justa y estar fundamentada en pruebas reales conforme a la ley; **CUARTO:** RECHAZA la demanda reconventional intentada por el señor JOSÉ ISMAEL CASTILLO MATEO introducida en audiencia por improcedente y mal fundada; **QUINTO:** RECHAZA el recurso de apelación intentado contra la sentencia No. 327 del Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del D.N., en cuanto al fondo por improcedente y mal fundada; **SEXTO:** CONDENA al señor JOSÉ ISMAEL CASTILLO MATEO al pago de las costas del procedimiento las cuales serán distraídas en favor de la DRA. LUISA ALTAGRACIA TEJEDA DE CHEVALIER, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone, contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación del artículo 1315 del Código Civil; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y falta de base legal”;

Considerando, que en el desarrollo de sus dos medios de casación, reunidos por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega que la corte a qua desnaturalizó los hechos de la causa, violó el artículo 1315 del Código Civil e incurrió en falta de base legal, en razón de que omitió examinar los alegatos del recurrente en el sentido de que estaba al día en el pago de los alquileres reclamados por su contraparte no obstante habersele depositado los documentos que avalaron la existencia real de los pagos de los alquileres vencidos; que dicho tribunal tampoco ponderó debidamente la demanda reconventional en reparación de daños y perjuicios incoada por el recurrente ni el hecho de que respecto del contrato de alquiler intervenido entre las partes había operado la tácita reconducción, eludiendo el examen de alegatos que si hubieran sido comprobados, habrían inducido al tribunal a pronunciarse en otro sentido;

Considerando, que del contenido de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se

advierte lo siguiente: a) en fecha 4 de mayo de 1992, Inés Mar, C. por A., cedió un local comercial en calidad de alquiler a José Ismael Castillo Mateo, por el precio de seis mil pesos dominicanos mensuales (RD\$6,000.00), por el período de un año; b) Inés Mar, C. por A., interpuso una demanda en cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo contra José Ismael Castillo Mateo, que fue acogida por el Juzgado de Paz apoderado mediante sentencia núm. 327, del 21 de octubre de 1994, condenando al demandado al pago de los alquileres vencidos y dejados de pagar de los meses de marzo y abril, a razón de seis mil pesos (RD\$6,000.00) cada uno y, de los meses de mayo, junio, julio, septiembre y cualquier otro mes que venciere a la fecha de la ejecución de la sentencia a razón de doce mil pesos (RD\$12,000.00), cada uno; c) dicha sentencia fue apelada por José Ismael Castillo Mateo en fecha 4 de noviembre de 1994; d) en ocasión de dicho recurso, José Ismael Castillo Mateo interpuso una demanda reconvenzional en reparación de daños y perjuicios contra Inés Mar, C. por A., mediante acto núm. 56/95 del 20 de marzo de 1995, demanda cuyo rechazo requirió Inés Mar C. por A., por no reposar en prueba legal, particularmente, por no haberse demostrado los daños y perjuicios alegadamente causados; e) que en apoyo a sus pretensiones José Ismael Castillo Mateo depositó a la alzada el contrato de alquiler, el cheque núm. 39 del 30 de mayo de 1994, el cheque núm. 313, del 22 de junio de 1994, un acto de oferta real de pago notificado a Inés Mar C. por A., el 27 de junio de 1994, el recibo núm. 1353 del 6 de junio de 1994, un “recibo por adelantado que cubre a junio del año 1994” (sic), el recibo núm. 11461, emitido el 6 de julio de 1994 por el Banco Agrícola, por concepto de consignación de los meses de alquiler correspondientes a los meses de julio y agosto de 1994 y los recibos 13520 del 9 de agosto de 1994 y 16510 del 30 de septiembre de 1994, por concepto de valores consignados en el Banco Agrícola a favor de la demandante, entre otros documentos y actos procesales; f) que el tribunal a quo rechazó tanto el recurso de apelación como la demanda reconvenzional interpuestos por José Ismael Castillo Mateo, mediante la sentencia ahora impugnada;

Considerando, que el tribunal a quo sustentó su decisión en los motivos que se transcriben textualmente a continuación: “que luego del tribunal estudiado todos y cada uno de los documentos depositados por ambas partes en criterio del mismo que debe rechazar el presente recurso de apelación en cuanto al fondo por considerarse improcedente y mal fundado y carecer de base legal; que en razón de que la Cía. Inés Mar, C. por A., no ha recibido los valores correspondientes al pago de los alquileres vencidos, conforme al contrato de inquilinato intervenido entre las partes; que las obligaciones que contrajeron las partes inquilino y propietario en el contrato de alquiler que suscribieron no han sido cumplidas por parte del señor José Ismael Castillo Mateo, en la cláusula duodécima del contrato de inquilinato; que la demanda reconvenzional intentada por José I. Castillo M. es improcedente y mal fundada por falta de base legal”;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza; que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que, como Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces han dotado a los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas; Considerando, que en el contrato de alquiler suscrito por las partes, depositado ante esta jurisdicción, se estipuló que el contrato tendría la duración de un año contado a partir de la fecha de su firma, pero podría ser prorrogado mediante renegociación entre las partes acerca del precio del alquiler y su duración y que el precio del alquiler era de seis mil pesos mensuales (RD\$6,000.00); que, asimismo, en la duodécima cláusula del contrato se pacto textualmente que: “Al vencimiento del término o por haber intercedido una sentencia de desalojo por falta de pago, el inquilino conviene formalmente desocupar el inmueble inmediatamente, por lo que se establece que en caso de que el inquilino pretenda mantenerse ocupando el inmueble su actitud se interpretará como una renovación del presente contrato, por un período igual al del presente, pero mediante el pago de la suma de doce mil pesos con 00/100 (RD\$12,000.00) mensuales de alquiler con efectividad a partir de la fecha de vencimiento del presente contrato, así como del aumento de la suma depositada de dos (2) meses de alquiler de que se habla en el Artículo Séptimo (7mo.) de este contrato”;

Considerando, que también se aportaron a esta jurisdicción los documentos valorados por el tribunal a quo que se describen a continuación: a) el cheque núm. 39, librado el 30 de mayo del 1994 por José I. Castillo (sic) a favor

de Inés Mar, C. por A., por el monto de doce mil pesos (RD\$12,000.00) por concepto de pago de febrero y marzo, en el que figura un sello estampado que consta que fue pagado el 11 de julio de 1994; b) el cheque certificado núm. 313 del 22 de junio del 1994, librado por José Ismael Castillo Mateo a favor de Inés Mar, C. por A., por el monto de doce mil pesos (RD\$12,000.00), por concepto de pago de los meses de abril y mayo de 1994; c) el acto núm. 138-94, instrumentado el 27 de junio de 1994, por Fruto Marte Pérez, alguacil ordinario de la Sexta Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual José Ismael Castillo Mateo le notifica una oferta real de pago a Inés Mar, C. por A., por el monto de doce mil pesos (RD\$12,000.00) para el pago de dos meses de alquiler mediante el cheque certificado núm. 313, antes descrito, en cuyo acto el alguacil hizo constar que su requerido le contestó textualmente que: “de acuerdo al contrato en la cláusula 7ma. el señor José I. Castillo Mateo tiene que pagar la suma de 12,000.000 a partir del mes de mayo del año 1994” (sic); d) el acto núm. 146-94, instrumentado el 6 de julio de 1994, por el ministerial Fruto Marte Pérez, antes mencionado, mediante el cual José Ismael Castillo Mateo le notifica una oferta real de pago a Inés Mar, C. por A., por el monto de doce mil pesos dominicanos (RD\$12,000.00), por concepto de pago de dos meses de alquiler correspondiente a los meses de julio y agosto de 1994, en cuyo acto el alguacil hizo constar que su requerido le contestó textualmente: “que no recibe la oferta real de pago en virtud de que el contrato la suma a pagar a partir del mes de mayo del año 1994 es de 12,000.00 pero no de seis mil pesos 6,000.00 (artículo 7mo. del contrato)” (sic); e) el recibo núm. 11461, del 6 de julio de 1994, emitido por el Banco Agrícola de la República Dominicana a favor de José Ismael Castillo Mateo por el monto de doce mil pesos (RD\$12,000.00), por concepto de recepción de valores en consignación para el pago de los alquileres de julio y agosto del 1994; f) el recibo núm. 13520 emitido el 9 de agosto de 1994 por el Banco Agrícola de la República Dominicana a favor de José Ismael Castillo Mateo por el monto de seis mil pesos (RD\$6,000.00), por concepto de recepción de valores en consignación para el pago del alquiler del mes de septiembre de 1994; g) el recibo núm. 16510, emitido el 30 de septiembre de 1994 por el Banco Agrícola de la República Dominicana a favor de José Ismael Castillo Mateo por el monto de seis mil pesos (RD\$6,000.00), por concepto de recepción de valores en consignación para el pago del alquiler del mes de octubre de 1994;

Considerando, que, el estudio de los referidos documentos revela, tal como se hizo constar en la sentencia impugnada, que el inquilino no cumplió con lo establecido en la duodécima cláusula del contrato que establecía que a partir del vencimiento del término por el que fue pactado el alquiler si el inquilino continuaba ocupando el inmueble alquilado su actitud se interpretaría como una renovación del contrato por el mismo período, pero con la obligación de pagar la suma de doce mil pesos (RD\$12,000.00) mensuales por concepto de alquiler y no la cantidad de seis mil pesos (RD\$6,000.00) inicialmente pactada, puesto que ni en sus ofrecimientos reales ni en las consignaciones realizadas en el Banco Agrícola, el inquilino aporta el monto total del aumento pactado en la referida cláusula duodécima, es decir, los doce mil pesos (RD\$12,000.00) por mes de alquiler; que, por lo tanto, es evidente que el juzgado a quo ejerció correctamente sus facultades soberanas en la apreciación de las pruebas aportadas, ponderándolas con el debido rigor procesal y otorgándoles su verdadero sentido y alcance, al considerar acertado el rechazo de la oferta real de pago realizada a la compañía arrendadora y desestimar por ese motivo tanto las pretensiones reconventionales del apelante, como aquellas contenidas en su demanda reconventional;

Considerando, que finalmente, el examen integral de la sentencia impugnada revela que el juzgado a quo hizo una relación completa de los hechos de la causa, valorándolos en su justa dimensión y además, dotó su decisión de motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, realizando una correcta aplicación del derecho, por lo que procede desestimar los medios de casación examinados y, por consiguiente, también procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor José Ismael Castillo Mateo, contra la sentencia civil núm. 2551, dictada en fecha 11 de julio de 1995, por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando en funciones de segundo grado, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al señor José Ismael Castillo Mateo, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de la doctora Luisa Altagracia Tejeda de Chevalier, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de febrero de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

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