
Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 30 de abril de 2002.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Fernando Abigail Peña Cabral.
Abogado:	Dr. Héctor A. Cabral Ortega.
Recurrido:	Alquileres y Cobros, C. por A. (Alco, C. por A.).
Abogados:	Licda. Aida Altagracia Alcántara Sánchez y Lic. Eduardo de los Santos Rosario.

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 Fernando Abigail Peña Cabral, dominicano, mayor de edad, soltero, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0013480-9, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, contra la sentencia relativa al expediente núm. 036-01-3380, de fecha 30 de abril de 2002, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Héctor A. Cabral Ortega, abogado de la parte recurrente Fernando Abigail Peña Cabral;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: Único: Que procede RECHAZAR el Recurso de Casación interpuesto contra la sentencia Civil No. 036-01-3380 de fecha 30 de abril del año 2002, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 4 de julio de 2002, suscrito por el Dr. Héctor A. Cabral Ortega, abogado de la parte recurrente, Fernando Abigail Peña Cabral, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 19 de julio de 2002, suscrito por los Licos. Aida Altagracia Alcántara Sánchez y Eduardo de los Santos Rosario, abogados de la parte recurrida, Alquileres y Cobros, C. por A. (Alco, 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 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 del 10 de julio de 1997, los artículos 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 28 de mayo de 2003, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 20 de febrero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en función 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 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 alquileres, rescisión de contrato y desalojo interpuesta por la compañía Alquileres y Cobros, C. por A., contra el señor Fernando Peña Cabral, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, dictó el 22 de agosto de 2001, la sentencia civil núm. 157/01, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Ratifica el defecto pronunciado en audiencia de fecha 11 de abril del 2001 en contra de la parte demandada por no concluir; **SEGUNDO:** Rechaza los pedimentos planteados de excepción de incompetencia, falta de calidad y exclusión de documentos, por los motivos anteriormente expuestos; **TERCERO:** Acoge en parte la demanda interpuesta por ALQUILERES Y COBROS, contra FERNANDO PEÑA CABRAL; **CUARTO:** Se ordena la rescisión por falta de pago del contrato de alquiler intervenido entre ALQUILERES Y COBROS Y FERNANDO PEÑA CABRAL; **QUINTO:** Condena a FERNANDO PEÑA CABRAL al pago de la suma de OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS CON 00/100 (RD\$8,800.00) a razón de RD\$1,760.00 (MIL SETECIENTOS SESENTA PESOS CON 00/100) desde noviembre del 2000 hasta marzo del 2001, 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; **SEXTO:** Se ordena el desalojo inmediato del señor FERNANDO PEÑA CABRAL, así como cualquier otra persona que se encuentre ocupando el apartamento No. 1-3 del Edif. F-1 en la calle Vicente Noble del Proyecto Félix María Ruíz de esta ciudad; **SÉPTIMO:** Se condena a FERNANDO PEÑA CABRAL, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del LIC. EDUARDO DE LOS SANTOS ROSARIO, por afirmar haberlas avanzado en su totalidad; **OCTAVO:** Comisiona al ministerial RAFAEL HERNÁNDEZ, Alguacil de Estrados del Juzgado de Paz de Ira. Circunscripción a fin que notifique la presente sentencia”(sic); b) que no conforme con dicha decisión el señor Fernando Abigaíl Peña Cabral, interpuso recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 475/2001, de fecha 27 de septiembre de 2001, instrumentado por el ministerial Ruperto de los Santos María, alguacil Ordinario del Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, siendo decidido dicho recurso mediante la sentencia civil relativa al expediente núm. 036-01-3380, de fecha 30 de abril de 2002, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Declara bueno y válido, en cuanto a la forma, el Recurso de Apelación, interpuesto por FERNANDO PEÑA CABRAL, contra la Sentencia Civil No. 157/01, de fecha 22 de Agosto de 2001, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, por haberse intentado de conformidad con las reglas que rigen la materia; **SEGUNDO:** Rechaza, en cuanto al fondo, el presente Recurso de Apelación por improcedente, mal fundado y carente de base legal y en consecuencia, confirma, en todas sus partes, la sentencia descrita precedentemente, por los motivos expuestos; **TERCERO:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento”;

Considerando, que el recurrente propone en su memorial de casación los siguientes medios: “**Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos o circunstancias del proceso; **Segundo Medio:** Violación o desconocimiento de la Ley 339 del 30 de agosto de 1968, en su artículo primero; **Tercer Medio:** Falta de base legal; **Cuarto Medio:** Violación al derecho de defensa, de la letra J y el acápite 5 de la Constitución Dominicana y del principio jurídico y jurisprudencial que dispone que los jueces deben responder todas y cada unas de las conclusiones que le presentan las partes”;

Considerando, que en la exposición argumentativa de los medios de casación la parte recurrente reitera vicios

similares contra el fallo impugnado, razón por la cual estos serán reunidos para su examen a fin de realizar una valoración organizada, congruente y precisa de los mismos y evitar repeticiones y razonamientos reiterativos;

Considerando, que en su memorial alega el recurrente, que la corte incurrió en violación a su derecho de defensa al no responder cada uno de los argumentos y conclusiones por él presentados, a través de los cuales sostuvo: 1) la irregularidad del contrato de alquiler suscrito con el arrendador, señor Rafael Sepúlveda, evidenciada al certificar el notario actuante que las firmas fueron puestas libre y voluntariamente por las partes a pesar de que el arrendador no suscribió el acto, sino que en su lugar firmó de orden (d/o), la señora Francisca Brito; 2) la violación al carácter de bien de familia del inmueble alquilado, que conforme a la Ley núm. 339 del 22 de agosto de 1968, impedía que fuera utilizado con fines comerciales; 3) sostuvo que al existir varios contratos de alquiler sobre el mismo inmueble e impugnar la validez de uno de ellos la competencia para conocer de dicha contestación le corresponde a una de las salas designadas por la Presidencia de las Salas Civiles y Comerciales del Juzgado de Primera Instancia de esa jurisdicción; que prosigue alegando el recurrente, que la decisión impugnada desnaturaliza el hecho de que al existir tres contratos de alquiler, el primero con el señor Ignacio Perdomo en representación de la compañía Inversiones y Financiamientos S. A., el segundo con el señor Rafael Sepúlveda y el último con Alquileres y Cobros C por A., la corte no valoró que ha pagado en momentos distintos a cada uno de sus arrendadores, agregado al hecho de que desconoce en manos de quien pagar, a sabiendas de que el que mal paga, paga dos veces;

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación propuestos por el recurrente y para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos los cuales se derivan del fallo impugnado, a saber: 1) que entre Inversiones y Financiamientos S. A., (Infibiera), en calidad de propietaria, y Fernando Abigaíl Peña Cabral, inquilino, fue suscrito un contrato de alquiler con fines comerciales respecto a la casa 1-A de la Calle Vicente Noble del Distrito Nacional, posteriormente intervino, respecto del mismo inmueble, un nuevo contrato de alquiler entre el mismo inquilino y el señor Rafael Sepúlveda, en calidad de propietario por haberlo adquirido mediante contrato con el Instituto Nacional de la Vivienda, otorgando luego el propietario arrendador poder a la entidad Alquileres y Cobros C por A., para administrar el local comercial alquilado, en cuya virtud esta última demandó en cobro de alquileres, rescisión de contrato y desalojo por falta de pago, resultando apoderado el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, que decidió mediante sentencia núm. 157/01 de fecha 22 de agosto de 2001, rechazar la conclusiones tendentes a declarar su incompetencia, medios de inadmisión y exclusión de documentos propuestas por el demandado y en cuanto al fondo acogió la demanda, ordenó el desalojo y condenó al pago de los alquileres vencidos; 2) no conforme con esta decisión el inquilino Fernando Abigaíl Peña Cabral, la recurrió en apelación, procediendo la corte a rechazar su recurso mediante la sentencia civil relativa al expediente núm. 036-01-3380, de fecha 30 de abril de 2002, contra la cual se ejerce el recurso de casación que nos ocupa;

Considerando, que con relación a la alegada violación al derecho de defensa por no referirse la alzada a todos los argumentos y conclusiones presentadas por el recurrente, es preciso señalar que ha sido criterio jurisprudencial constante que los jueces no están obligados a responder los argumentos formulados por las partes en sus exposiciones orales, ni en sus escritos, puesto que, tal obligación se limita a las conclusiones expresas y formales que les sean presentadas en audiencia;

Considerando, que no obstante el criterio jurisprudencial citado que exime a los jueces de la obligación responder todos los argumentos de las partes, se observa en la decisión atacada que los alegatos del recurrente fueron valorados por la alzada expresando que la parte recurrente solicitó la nulidad de la sentencia apelada alegando en síntesis que: "a) que el contrato de inquilinato entre Rafael Sepúlveda y el contrayente, contiene falsedad de tipo criminal toda vez que el notario público que legalizó su firma señaló que las firmas que aparecen al pie del documento fueron las mismas que acostumbra a usar en los actos públicos; b) porque quien firmó por Rafael Sepúlveda fue Francisca Mercedes Brito, si poder para ello; c) porque con relación a la casa 1-A, del edificio F-1 de la calle Vicente Noble de esta ciudad, existe otro contrato entre Inversiones y Financiamiento Bienes Raíces S. A., y el concluyente en el cual se le atribuye a esa empresa, la propiedad del local; d) porque los edificios destinados a vivienda que el Estado transfiere a particulares quedan declarados bien de familia; e) porque cuando

existen 2 contratos y alguno de ellos es cuestionado en cuanto a su validez, el tribunal competente es la Cámara Civil y Comercial”; y respecto a dichos alegatos y precisiones determinó la corte a qua que “los hechos y circunstancias de la causa revelan y ponen de manifiesto que el recurrente trata de justificar su falta de cumplimiento de pago aduciendo errores contenidos en los contratos cuya vigencia ya había cesado cuando se formuló el último, quedando los anteriores lógicamente revocados por aplicación del artículo 2006 del Código Civil. Que los argumentos expuestos por el recurrente carecen de validez alguna para este tribunal, específicamente por el hecho de que nunca ha dejado de usufructuar el inmueble, pero sin embargo incumple sin razón alguna con los términos de dicho contrato”;

Considerando, que atendiendo a la reproducción de las conclusiones y argumentaciones que figuran en la sentencia atacada, se observa que, contrario a lo expuesto por el recurrente, la alzada ponderó y contestó sus conclusiones y alegatos, razón por la cual el vicio examinado resulta infundado y procede desestimarlos;

Considerando, que con relación al vicio sustentado en la alegada falta de valoración por parte de la alzada de la existencia de diferentes contratos de alquiler, del estudio de la decisión adoptada así como de los motivos que han sido transcritos se evidencia que la alzada evaluó el contenido de cada uno de los contratos argüidos por el hoy recurrente, estableciendo sus efectos y determinando que fueron convenciones sucesivas resultando vigente el último de ellas en base a la cual se incoó la demanda en desalojo por incumplimiento de pago; que en base a las correctas valoraciones realizadas por la corte no puede el hoy recurrente, en su calidad de inquilino, alegar como medio de casación que desconocía en manos de quien debía efectuar el pago de los alquileres para el cumplimiento de sus obligaciones, debiendo señalarse además que en esas circunstancias, pudo y no lo hizo, realizarlo en el Banco Agrícola de la República Dominicana, organismo autorizado para captar dichos valores; que en consecuencia, la corte a qua valoró correctamente los contratos que le fueron depositados sin desnaturalizarlos y aportando en ese aspecto motivos suficientes que justifican lo decidido, razón por la cual procede desestimar el vicio examinado;

Considerando, que respecto al alegato de que el inmueble objeto de alquiler estaba sometido al régimen de bien de familia y por tanto no podía ser otorgado en alquiler, se evidencia del fallo impugnado que dicho argumento fue expuesto a la alzada y desestimado fundamentando su rechazo en que dicha ley lo que prohíbe es “la transferencia de edificios destinados a viviendas familiares, salvo que se cumplan los requisitos exigidos en esa disposición, pero en el presente caso estamos en presencia de un local comercial que no cae dentro de esa disposición”;

Considerando, que conforme se expresó con anterioridad, el inmueble alquilado y administrado por la ahora recurrida, fue adquirido por el señor Rafael Sepúlveda mediante contrato de compra venta suscrito con el Instituto Nacional de la Vivienda (Invi) y al respecto la Ley núm. 339 del 25 de julio de 1968, sobre Bien de Familia, cuya violación se alega, señala en sus artículos primero y segundo que los bienes adquiridos al Estado Dominicano como parte de los planes de mejoramiento social quedan declarados de pleno derecho como bien de familia y que los mismos no podrán ser transferidos sino cuando se cumplan los requisitos de la Ley núm. 1024, de fecha 24 de octubre de 1928, que instaura el régimen legal de Constitución de Bien de Familia, y a sus términos se remite la norma alegadamente violada que establece en su artículo segundo que: “El bien de familia podrá comprender sea una casa, o una porción de una casa; un piso, departamento, vivienda o local independiente de un edificio siempre que su derecho de propiedad esté registrado de conformidad con el régimen establecido por la Ley núm. 5038, del 21 de noviembre de 1958; o una propiedad agrícola. Podrá también comprender a la vez una casa y las tierras contiguas o vecinas, explotadas por la familia, o una casa con tienda o taller y el material y herramientas de que estén provistos, ocupadas y explotadas por una familia de artesanos. (...); es decir que los locales resultan per se bien de familia si son adquiridos al Estado Dominicano bajo el régimen de la Ley núm. 339, ya mencionada;

Considerando, que lo señalado en la consideración anterior evidencia que la alzada aportó motivos erróneos para rechazar la pretensión del recurrente sustentada en la violación a la Ley núm. 339, sin embargo, dicha valoración no justifica la casación de la decisión toda vez que en primer término el análisis jurídico respecto al carácter de bien de familia del inmueble no formó parte del razonamiento decisorio del fallo impugnado, el cual estuvo sustentado en el incumplimiento a la obligación de pago de los alquileres por parte del inquilino, resultando

además inoperante como medio de casación toda vez que el carácter de bien de familia tiene por finalidad proteger la propiedad de una posible ejecución por deudas del titular, prohibiendo en ese sentido el artículo 13 de la Ley núm. 1024, ya mencionada, que sea vendido, hipotecado o dado en anticresis, no conteniendo dicha norma prohibición expresa a que pueda ser otorgado en alquiler, adicionando que ese carácter tampoco puede justificar la falta de pago del inquilino, en tanto que, al consentir los contratos de alquiler asumió la obligación de cumplir con el pago; que en tal virtud, procede rechazar en este aspecto los argumentos del recurrente, ya que la corte a qua hizo bien en rechazar el aspecto señalado, no por los motivos contenidos en el fallo impugnado, sino por los que han sido suplidos por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por tratarse de un asunto de puro derecho;

Considerando, que con relación al medio sustentado en la alegada falsedad del contrato de alquiler y en el que se sostiene que el notario actuante certificó que las firmas fueron puestas en su presencia por el arrendador señor Rafael Sepúlveda, no obstante fue firmado de orden por la señora Francisca Brito, la alzada expuso de forma correcta que dicho argumento carecía de eficacia para justificar el incumplimiento a su obligación de pago; además, para mayor sustento del argumento expuesto por la alzada, es necesario recalcar que la formalidad concerniente a la persona del propietario que figura en el contrato, no despoja al hoy recurrente de su condición de inquilino y por tanto de su obligación de pagar los alquileres durante el tiempo que ocupó el inmueble en esa calidad, tampoco se verifica en la decisión atacada que el contrato fuera impugnado por la vía correspondiente, de manera principal o incidental, haciéndose uso del procedimiento para aniquilar su validez, por lo tanto, resulta improcedente que tal argumento pueda justificar el incumplimiento de su obligación de pago de los alquileres, toda vez que, conforme razonó la alzada, nunca dejó de usufructuar el inmueble en calidad de inquilino, razón por la cual se desestima el aspecto bajo examen;

Considerando, que con relación al vicio sostenido en que la alzada omitió examinar y decidir sobre los argumentos concernientes a qué parte de los dineros pagados al propietario o sus representantes no fueron depositados al Banco Agrícola, ni aplicados como pago de los alquileres vencidos, ha sido jurisprudencia constante que los jueces del fondo no están obligados a contestar todos los alegatos o argumentos formulados por las partes, sobre todo, cuando como consecuencia del fallo éstos resultan evidentemente irrelevantes o incuestionablemente improcedentes; que en la especie, los jueces expresaron examinar la certificación de depósito de alquileres emitida por el Banco Agrícola de la República Dominicana, que contradice el argumento externado por el inquilino Fernando Abigaíl Peña Cabral, llegando a la conclusión de que este era deudor de los alquileres reclamados, no tenían ya que entrar en mayores y abundantes consideraciones para contestar argumentos que ya el tribunal había decidido que no procedían ni tenían razón de ser en las circunstancias del proceso; por lo que el aspecto examinado se desestima;

Considerando, que finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que la misma contiene una relación de los hechos de la causa a los cuales la corte a qua les dio su verdadero sentido y alcance, sin desnaturalización alguna, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a la Suprema Corte de Justicia, como corte de casación, verificar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Fernando Abigaíl Peña Cabral, contra la sentencia civil relativa al expediente núm. 036-01-3380, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 30 de abril de 2002, cuyo dispositivo figura copiado en una parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor de los Licdos. Aida Altagracia Alcántara Sánchez y Eduardo de los Santos Rosario, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado 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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de febrero de 2017, años 173º 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.