
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 13 de enero de 2003.

Materia: Civil.

Recurrente: Danilo Guzmán Caba.

Abogados: Licdos. Julio Antonio Morel Paredes e Idelmaro Antonio Morel Clase.

Recurrido: Bernardo Núñez María.

Abogados: Dr. Tomás de Jesús y Licda. Nidia Mejía Mejía.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 29 de marzo 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 Danilo Guzmán Caba, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0896045-1, domiciliado y residente en la avenida Prolongación Charles de Gaulle, casa núm. 36, sector Cancino, de esta ciudad de Santo Domingo, contra la sentencia relativa al expediente núm. 034-2002-1635, de fecha 13 de enero de 2003, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado 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 RECHAZAR el recurso de casación, interpuesto por el señor DANILO GUZMÁN CABA, contra la sentencia civil No. 034-2002-1635 de fecha 13 de enero del año 2003, dictada por la Primera 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 13 de marzo de 2003, suscrito por los Lcdos. Julio Antonio Morel Paredes e Idelmaro Antonio Morel Clase, abogados de la parte recurrente, Danilo Guzmán Caba, 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 27 de marzo de 2003, suscrito por el Dr. Tomás de Jesús y la Licda. Nidia Mejía Mejía, abogados de la parte recurrida, Bernardo Núñez María;

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. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, el artículo 1 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 19 de diciembre de 2008 ;

La CORTE, en audiencia pública del 14 de enero de 2004, 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 7 de marzo 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 y a los magistrados Dulce María Rodríguez Blanco 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. 926-35, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40, 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 que: a) con motivo de una demanda en rescisión de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de alquileres interpuesta por el señor Bernardo Núñez María contra el señor Danilo Guzmán, el Juzgado de Paz de la Sexta Circunscripción del Distrito Nacional, dictó el 5 de junio de 2002, la sentencia civil núm. 131-02, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** SE RATIFICA, como al efecto RATIFICAMOS el defecto pronunciado en audiencia de fecha (23) del mes de Abril del año 2002, a las (9:00) horas de la mañana, en contra del señor DANILO GUZMÁN, por falta de comparecer a la audiencia, no obstante citación legal; **SEGUNDO:** SE CONDENA, como al efecto CONDENAMOS a la parte demandada señor DANILO GUZMÁN, a pagarle a la parte demandante señor BERNARDO NÚÑEZ, la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ORO (RD\$345,000.00) que le adeuda por concepto de (23) meses de alquileres vencidos y no pagados correspondientes a los meses del 28 de mayo del 2000 hasta el 28 de marzo del 2002, a razón de QUINCE MIL PESOS (RD\$15,000.00), cada mes, más los meses que se venzan en el curso del procedimiento, así también los intereses legales de dicha suma; **TERCERO:** SE DECLARA, como al efecto DECLARAMOS la Rescisión del Contrato de inquilinato verbal No. 12644, intervenido entre las partes sobre la referida casa objeto de la presente demanda; **CUARTO:** SE ORDENA, como al efecto ORDENAMOS el DESALOJO INMEDIATO de la casa No. 36 de la Ave. Prolongación Charles de Gaulle del sector Cancino de esta ciudad; **QUINTO:** SE ORDENA, como al efecto ORDENAMOS la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga; **SEXTO:** SE CONDENA, como al efecto CONDENAMOS a la parte demandada señor DANILO GUZMÁN, al pago de las costas del procedimiento en favor y provecho del LIC. MARCELINO DE LA CRUZ NÚÑEZ, abogado de la parte demandante quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **SÉPTIMO:** SE COMISIONA, como al efecto COMISIONAMOS al ministerial JOSÉ MARÍA SOTO GUERRERO, alguacil de estrado del Juzgado de Paz de la Sexta Circunscripción del Distrito Nacional, para la notificación de la presente sentencia”(sic); b) no conforme con dicha decisión el señor Danilo Guzmán apeló la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 57-02, de fecha 27 de junio de 2002, instrumentado por el ministerial Engels Adón García, alguacil ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia relativa al expediente núm. 034-2002-1635, de fecha 13 de enero de 2003, dictada por la Primera 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 presente recurso de apelación, interpuesto por el señor DANILO GUZMÁN, en contra de la Sentencia Civil, marcada con el número 131-02, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil dos (2002), dictada por el Juzgado de Paz del Sexta Circunscripción del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y en cuanto al fondo rechaza el presente recurso, y en consecuencia; **SEGUNDO:** CONFIRMA la sentencia impugnada No. 131-02 de fecha 05 de junio del 2002, dictada por el Juzgado de Paz del Sexta Circunscripción del Distrito Nacional; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente, señor DANILO GUZMÁN al pago de las costas del procedimiento distrayéndolas en provecho del DR. TOMAS DE JESÚS y LICDA. NIDIA MEJÍA MEJÍA, quienes afirman haberlas avanzando en su totalidad”(sic);

Considerando, que el recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Falta de base legal; **Segundo Medio:** Falta de motivos; **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos”;

Considerando, que en el primer y segundo medio, examinados en conjunto por su estrecha vinculación, el recurrente alega que la sentencia impugnada está viciada de una exposición incompleta de los hechos que impide

determinar si la ley ha sido bien o mal aplicada pues solo contiene los motivos enunciativos de la operación comercial, así como también incurre en falta de motivos justificativos, vicio que comporta una violación a principios constitucionales que garantizan a toda persona ser juzgado de forma imparcial;

Considerando, que previo a la valoración de los vicios denunciados, procede, para una mejor comprensión del asunto, hacer referencia a los antecedentes fácticos del caso, en ese sentido se verifica: a) que en fecha 3 de mayo de 1999, fue suscrito un contrato de alquiler de un local comercial entre el señor Bernardo Núñez María, en calidad de propietario, y el señor Danilo Guzmán, en calidad de inquilino, acordando las partes que tendría una duración de diez años, fijando como precio del alquiler durante los primeros cinco años la suma de quince mil pesos mensuales (RD\$15, 000.00) y reconociendo las partes en la cláusula sexta de dicha convención que el inquilino entrega la suma de RD\$180,000.00 en calidad de pago por adelantado de los meses del 5 de julio de 1999 hasta el 5 de julio de 2000; b) que en fecha 7 de junio de 1999, el propietario autorizó al inquilino a realizar una inversión de RD\$307,000.00 para la terminación completa del local alquilado, acordando que dichos valores serían aplicados al pago de las mensualidades futuras; c) que posteriormente, el propietario demandó a su inquilino en resiliación de contrato de alquiler, desalojo y cobro de la suma de RD\$345,000.00 correspondientes a 23 mensualidades vencidas desde el 28 de mayo de 2000 hasta el 28 de marzo de 2002, a razón de RD\$15,000.00 mensuales, proceso que culminó con la sentencia civil núm. 131-02, ya citada, que acogió la demanda, fundamentada, en esencia, en la constancia de no pago de alquileres expedida por el Banco Agrícola de la República Dominicana marcada con el núm. 37433, de fecha 28 de marzo de 2002; d) no conforme con esta decisión, el señor Danilo Guzmán interpuso recurso de apelación, sosteniendo, en síntesis, que el demandante sustentó sus pretensiones en un contrato verbal de alquiler a pesar de existir un contrato escrito, sostuvo además, que calculado el valor entregado como adelanto de alquileres más la inversión hecha en el local estaba al día con el pago, en defensa a dicho argumento sostuvo el propietario, apelado, que nunca ha negado la existencia del contrato escrito y solo registró uno verbal porque perdió el original, invocó además, que el inquilino nunca realizó la inversión acordada en el inmueble; e) que el tribunal *a quo* rechazó el recurso y confirmó la sentencia apelada mediante la sentencia relativa al expediente núm. 034-2002-1635, de fecha 13 de enero de 2002, decisión que es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que el recurrente impugna la decisión dictada por la alzada invocando en los medios examinados que adolece de motivos justificativos y de una incompleta exposición de los hechos; que al respecto la sentencia impugnada hace constar que la alzada rechazó los argumentos del apelante sustentada en los motivos que se transcriben a continuación: "(...) que en cuanto al alegato de que (...) hizo una inversión por un monto de RD\$307,000.00 (Trescientos Siete Mil Pesos), es importante señalar que ciertamente en el expediente obra un poder autorización de fecha 07 de junio del año 2002, mediante el cual el recurrido autoriza al recurrente a realizar la referida inversión, pero no consta en el expediente documentación alguna que demuestre al tribunal que dicha inversión fue llevada a cabo, por lo tanto el efecto de la compensación que se desprendería de ese documento a favor del recurrente no fue probada, por lo que procede rechazar ese medio de sustentación de dicho recurso, toda vez que si muy bien es cierto que el recurrente invoca que se encontraba al día en el pago como producto de una inversión autorizada por el recurrido debió probar que efectivamente esa inversión se realizó, merece señalar que en nuestro sistema jurídico la afirmación pura y simplemente de una parte en justicia no hace prueba; que en cuanto al argumento de que el contrato de alquiler fue registrado de manera verbal siendo realmente un documento escrito, entendemos que esa situación procesal en nada afecta la relación contractual celebrada entre las partes, máxime que el arrendador en todo caso cumplió con el formalismo de depositar en el Banco Agrícola los valores requeridos, tratándose de que los ciento ochenta mil pesos eran en anticipo de alquiler no era imperioso llevarlo al Banco Agrícola, se estila indudablemente que el motivo de la resciliación del contrato de alquiler en cuestión consistió en la falta de pago del inquilino, la cual constituye su obligación principal, según resulta del artículo 1728 del Código Civil, es decir el hecho de que se procediera al registro verbal del contrato de alquiler, para poder ejercer la acción en el ámbito de lo que consagra la Ley No. 17-88, en nada afectó la defensa del recurrente (...)"

Considerando, que es jurisprudencia constante que una jurisdicción incurre en falta de base legal cuando los

motivos que justifican su sentencia no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la correcta aplicación de la ley se encuentran presentes en la decisión; que, de conformidad con el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, por motivación hay que entender aquella en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar su decisión;

Considerando, que luego de un examen de la sentencia recurrida, esta Corte de Casación ha comprobado que en los aspectos ahora examinados, el tribunal *a quo* aportó motivos suficientes y pertinentes justificativos de su decisión, estableciendo que el ahora recurrente, en su calidad de apelante, no acreditó que realizara la inversión para la remodelación del inmueble alquilado cuya inversión, sostuvo, debía ser deducida de los alquileres reclamados, razones por las cuales procede desestimar el primer y segundo medio de casación examinados;

Considerando, que en el desarrollo de un aspecto de su tercer medio el recurrente alega que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos y documentos de la causa al no ponderar el contrato de alquiler de fecha 3 de mayo de 1999, con firmas legalizadas por el doctor José Fco. Matos y Matos, suscrito por el término de diez (10) años, documento este que le da fecha cierta y validez al referido alquiler sin embargo, le otorgó validez a un supuesto contrato verbal, sin fecha, expedido por el Banco Agrícola de la República Dominicana, suscrito con la única intención de ocultar y desviar la atención del verdadero contrato y lograr una condenación en su contra, a pesar de que al momento de la demanda no era deudor de alquileres y apenas habían transcurrido dos (2) años y varios meses de vigencia del contrato; que adiciona el recurrente que la alzada dejó sin efecto la autorización, de fecha 7 de junio de 1999, otorgada por el recurrido a su favor a fin de que remodelara el local alquilado, a pesar de que la parte apelada nunca dudó de la certeza y veracidad de dicha inversión ni reclamó ni atacó dicho poder ni aportó ningún documento que demuestre lo contrario, limitándose a guardar silencio respecto a ese punto, incurriendo la corte en desnaturalización de ese hecho del proceso;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definido como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza; que los argumentos que justifican el vicio denunciado configuran, en lugar de la desnaturalización alegada, una omisión de ponderar documentos, específicamente, el contrato de alquiler que se alega contenía las cláusulas que regían su relación contractual;

Considerando, que sin embargo, contrario a lo alegado, las motivaciones aportadas por la alzada evidencian que sometió a su escrutinio el argumento sustentado en la existencia de un contrato escrito y estableció que no ejercía influencia determinante en el caso, cuya valoración es correcta toda vez que el objeto y causa de la demanda no se sustentó en la violación a una cláusula del contrato que exigiera el examen íntegro de dicha convención sino que siendo su fundamento el incumplimiento de pago de alquileres vencidos su comprobación la retuvo del monto establecido como pago mensual de alquiler y de la certificación de no pago de alquileres emitida por el Banco Agrícola de la República Dominicana, organismo encargado de certificar si el inquilino ha depositado en dicha institución bancaria los alquileres que reclama su arrendador, cuyo depósito no fue acreditado; que en adición, sostuvo la alzada, que si bien reposaba en el expediente la autorización dada al inquilino para realizar una inversión sobre el inmueble dicha prueba solo hacía fe de la autorización, pero era insuficiente para acreditar la materialización de la inversión, debiendo señalarse en este aspecto que, contrario a lo también alegado por el recurrente en el sentido de que el propietario no rebatió la inversión realizada en el inmueble, consta en la página 15 numeral 8 del fallo impugnado que en su escrito de conclusiones sostuvo que dicha inversión no fue realizada, hecho este que fue lo que motivó la demanda en desalojo;

Considerando, que respecto al argumento sustentado en que la demanda fue incoada cuando solo habían transcurrido dos años de vigencia del contrato escrito, esto es, antes de la llegada del término, es preciso establecer, que la llegada del término del contrato de alquiler no constituye la única causa que permite al propietario apoderar las instancias correspondientes con el objeto de dar por terminado el vínculo contractual, pudiendo ejercer ese derecho siempre que justifique el incumplimiento por parte del inquilino a alguna de las cláusulas pactadas, siendo una de las causas legalmente establecidas la falta de pago de alquileres y que fue reconocida por las partes al convenir en la cláusula Cuarta que “a defecto del pago del alquiler, cinco días después del vencimiento este contrato quedará rescindido”;

Considerando, que continua alegando el recurrente que en la sentencia impugnada incurre en contradicción entre el dispositivo y las motivaciones, al expresar en sus motivos que procedía reducir el monto de los alquileres a que fue condenado sin embargo, en lugar de modificar la sentencia apelada la confirma en todas sus partes;

Considerando, que en efecto, respecto a lo alegado, la sentencia impugnada hace constar que la alzada verificó que con el pago anticipado de un año de alquileres realizado por el inquilino abarcaba el mes de mayo del 2000 razón por la cual no podía reclamarse ni condenarse al inquilino al pago de dicho mes, existiendo una diferencia de RD\$15,000.00 que justificaría reducir la condena y fijar el monto adeudado a la cantidad de RD\$ 315,000.00 sin embargo, valoró la alzada que la sentencia apelada no solo condena al inquilino al pago de los alquileres vencidos sino también al pago de los que se vencieran en el curso del proceso, valorando en consecuencia, que del mes de marzo del 2002, último mes cuyo pago fue condenado el inquilino por el juez de primer grado, hasta octubre del 2002 en que fue celebrada la última audiencia ante la alzada, habían transcurrido siete (7) meses a razón de RD\$15,000.00, razón por la cual carecía de trascendencia esa situación por no ejercer una influencia que conduzca a la revocación de la sentencia impugnada, sino más bien a una ligera modificación en cuanto a reducir 15,000.00 pesos de la condenación total;

Considerando, que una de las características esenciales del contrato de alquiler es el de cumplimiento sucesivo, obrando la corte conforme al derecho puesto que la sentencia apelada al ordenar la resciliación del contrato de alquiler condenó al inquilino al pago de los alquileres hasta el mes de marzo de 2002, sin perjuicio de alquileres futuros que venzan en el curso del procedimiento, razón por la cual la corte actuó correctamente al retener las mensualidades vencidas durante el proceso, conforme las disposiciones del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil que dispone en su parte final que “los litigantes en la segunda instancia podrán reclamar intereses, réditos, alquileres y otros accesorios vencidos desde la sentencia de primera instancia, así como los daños y perjuicios experimentados desde entonces”; que basándose en el precepto indicado, ha sido decidido por la Corte de Casación que el hecho de haberse ordenado la resciliación del contrato de alquiler, como ha sucedido en la especie, no impide al tribunal condenar al inquilino al pago de los alquileres vencidos con posterioridad a la sentencia que ordena la resolución del contrato y hasta su ejecución; que por tanto, el medio que se examina carece de fundamento y debe ser también desestimado;

Considerando que, finalmente, el fallo criticado contiene una exposición completa de los hechos del proceso, que le ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, en sus funciones de control casacional, verificar que la ley y el derecho han sido correctamente aplicados en el presente caso sin incurrir por tanto, en las violaciones denunciadas por la parte recurrente, por lo que y en adición a las demás razones expresadas anteriormente, procede rechazar el recurso de casación de que se trata;

Considerando, que al constituir las costas procesales un asunto de puro interés privado entre las partes, en la especie, no ha lugar a estatuir sobre las mismas, en razón de que los recurridos en su memorial de defensa no hacen ningún pronunciamiento en cuanto a estas.

Por tales motivos, **Único:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Danilo Guzmán Caba contra la sentencia relativa al expediente núm. 034-2002-1635, dictada el 13 de enero de 2003 por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo.

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 29 de marzo de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

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

